

## הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1067578

תוספת זכויות בניה- נחל קדרון, מגרש 96, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

ירושלים

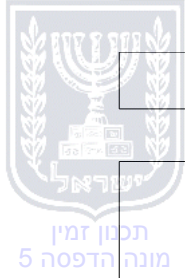
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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 בייעוד הקרקע.
4. צפיפות האזור - 2 יח"ד לדונם.
5. בעלי הנכס הם מגישי התכנית.
6. התכנית מציעה תוספת זכויות 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) - קביעה/שינוי בקווי בנין.  
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.



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 96, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

**מספר התכנית** 102-1067578

**1.2 שטח התכנית** 0.462 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

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

קואורדינאטה X

200183

קואורדינאטה Y

624755

**1.5.2 תיאור מקום**

נחל קדרון, מגרש 96, שכונת משקפיים, רמת בית שמש.

**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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 80028    | מוסדר   | חלק           | 37                  |                   |

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**

לא רלוונטי

**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 | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| בש/ 181           | החלפה   | תכנית 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       | מנחה  | 1: 100   |                   | 13/03/2022  | טרייסי סקרילוף | 11: 00 13/03/2022 | נספח בינוי,נספח מס' 1-מחייב לעניין מיקום ההרחבות. | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 300   |                   | 07/02/2022  | טרייסי סקרילוף | 11: 31 07/02/2022 | 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 | יוכבד גרינברג |            |          | בית שמש | נחל אלכסנדר | 7   | 02-9994599 |     | dan@dsed.co.il |
|             | פרטי | שמואל גרינברג |            |          | בית שמש | נחל אלכסנדר | 7   | 02-9994599 |     | dan@dsed.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל          |
|------|---------------|------------|----------|---------|-------------|-----|------------|-----|----------------|
| פרטי | יוכבד גרינברג |            |          | בית שמש | נחל אלכסנדר | 7   | 02-9994599 |     | dan@dsed.co.il |
| פרטי | שמואל גרינברג |            |          | בית שמש | נחל אלכסנדר | 7   | 02-9994599 |     | dan@dsed.co.il |

**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 לכיש | 22  | 02-9919898 |     | dan@dsep.co.il    |
|             | 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</li> <li>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>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.</li> <li>4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר.</li> <li>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.</li> </ol> |

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**

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
6. קביעת שלביות ביצוע



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 96      |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 460 | 100    |
| סה"כ      | 460 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 461.74    | 100          |
| סה"כ      | 461.74    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | 1. מגורים<br>2. מרפאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| א     | אדריכלות<br>1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת השחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.<br>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.<br>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.<br>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבכל אותם מקרקעין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ג     | קווי בנין<br>קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ד     | תנאים בהליך הרישוי<br>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.<br>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.<br>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.<br>4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.<br>5. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. הכל בהתאם להחלטת הרשות המקומית.<br>6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.<br>7. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית |
| ה     | הנחיות מיוחדות<br>דיורית<br>תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ו     | ניהול מי נגר<br>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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בנייה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | שימוש  | יעוד |                    |        |           |
|------------------|---------------|---------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-------------------|--------------------|-----------------|--------|------|--------------------|--------|-----------|
|                  |               |                                                   |              |                         | סה"כ<br>שטחי<br>בנייה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |                 |        |      | גודל מגרש<br>מוחלט |        |           |
|                  |               |                                                   |              |                         |                       | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי              |                 |        |      |                    |        |           |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                    | צידי- ימני   | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 10.5                  | 1                     | 335   | 18                | 15.08              | 37              | 264.92 | 462  | מגרש 96            | מגורים | מגורים א' |
| (1)              | (1)           | (1)                                               | (1)          | 2                       |                       |                       |       |                   |                    |                 |        |      |                    |        |           |

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:

(\*)כמשומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמשומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5