

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0981183

תוספת זכויות מגרשים 90 ו-92 נחל קדרון רמת בית שמש א'



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. שני המגרשים הצמודים, מס' 90 ו-92 נמצאים ברח' נחל קדרון באזור בני ביתך, שכונת המשקפים. לפי תב"ע בש/181 המגרשים מוגדרים כמגורים א' ומותר לבנות עד סך של 230 מ"ר שטח עיקרי ו-55 מ"ר ושטחי שירות.

2. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה מ-2 ל-3 מעל הכניסה הקובעת, הורדת מפלס ה-0-0 ללא שינוי בגובה האבסלוטי שיא הגג-397.5 מ' מעל פני הים ואיחוד שני המגרשים למגרש אחד ללא שינוי במספר יח"ד.

3. היזם הוא הזכייין של מכרז ר.מ.י. ובעל חוזה חכירה.

4. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

- לפי סעיף 62 א (א) 16 (2) - תוספת בניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר או 7% משטח המגרש בכל מגרש מקוריה.
- לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
- לפי סעיף 62 א (א) 4 (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
- לפי סעיף 62 א (א) 4 (א4) - קביעה/שינוי בגובה המבנים ומספר הקומות שמותר להקים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות מגרשים 90 ו-92 נחל קדרון רמת בית שמש א'

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0981183 מספר התכנית

0.841 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	200196
קואורדינאטה Y	624857

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל קדרון, שכונת בנה ביתך, משקפיים, 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 שכונת משקפיים, רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	31, 33	

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	92, 90

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012		4654	6430		שינוי	181 /בש

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/181 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוברט לינקס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוברט לינקס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 59 19/05/2022	רוברט לינקס	19/05/2022		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 33 26/10/2021	רוברט לינקס	26/10/2021		1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	עליזה פרידמן			בית שמש	נחל רפאים	5			LaveyFreedman@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עליזה פרידמן			בית שמש	נחל רפאים	5			LaveyFreedman@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	רוברט לינקס	121610		בית שמש	נחל מאור	15			RNL@linksarchitects.com
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר בית 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"> 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 מיח"ד הראשית- דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יח"ד 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 למגרשים מס' 90, 92 בשכונת משקפיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים א' (לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
- תוספת זכויות בניה ואיחוד שני המגרשים לתא שטח אחד חדש.
- תוספת קומה לסה"כ 3 מעל מפלס כניסה הקובעת, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת וקביעת שיא גג חדש.
- קביעת קווי בנין
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	147	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	147

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	840	100
סה"כ	840	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	840.69	100
סה"כ	840.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת שחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. המרחק של הבריכה מגבול המגרש יהיה לכל נפחות 1.0 מ'.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה עזר שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת בריכת השחיה ושירותים מינימליים. שטח המבנה לא יעלה על 9 מ"ר וגובהו המקסימלי נטו יהיה 2.2 מטר.</p> <p>3. תותר הקמת מחסן גינתי לצורך אחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 6 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן ימוקם לכל הפחות 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>4. מפלס ה-00 של קומת הכניסה יהיה 386.00 מ' מעל גובה פני הים. המבנה יכלול קומת מרתף מתחת למפלס ה-00 ושלוש קומות מגורים מעליו.</p> <p>5. תותר דיוריות לכל יחידת דיור מתאימה בהתאם לסעיף 1.9.</p>	
חניה	ב
<p>מקומות חניה יסופקו לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר. כמו כן, מיקום החניה ייקבע בתאום עם מחלקת הנדסה בעת הגשה להיתר. תותר חניה מקורה עם קו בניין צידי וקו בניין קידמי - 0.</p>	
	ג
<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה שבכל אותם מקרקעין.</p>	
פיקוד העורף	ד
<p>תסופק לכל יחידת דיור מרחב מוגן דירתי תקני. למען חסר כל ספק זכויות אלו כלולים בזכויות בטבלה.</p>	
קווי בנין	ה
<p>קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ו
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>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 רשות רישוי של הוועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p>	

מגורים א'	4.1
<p>7. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.</p> <p>8. תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.</p> <p>9. תכנון פיתוח המגרש ייעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר בשטח המגרש. יש לציין את הפתרונות בבקשה להיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	3	3	11.5	2	35	78	סה"כ שטחי בניה	628.8	70	140	40	378.8	841	נחל קדרון מגרש 147	147	מגורים א'	מגורים א'



אתור תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3	נחל קדרון מגרש 147	147	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

א. שטח שירות המפורט לעיל לא כולל את השטחים הבאים: שטח לחניה מקורה, 25 מ"ר לשני מקומות חניה, מחסן גינתי (6 מ"ר) ומבנה עזר לבריכת שחיה (9 מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לוועדה המקומית לאישורה. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום התכנית בלשכת רשם המקרקעין כבית משותף בהתאם.

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 שנתיים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13