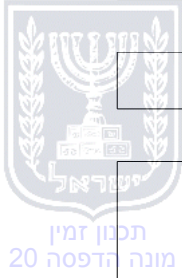


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0879767

תוספת זכויות בניה - נחל קדרון 4, 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 פולג 4, במגרש 110, שכונת המשקפים . לפי תב"ע בש/181 המגרש מוגדר כמגורים א' באיזור "בני ביתך". בתב"ע מותר בניית שטח עיקרי בסך של 270 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר. קיים היתר בנייה מס' 20220117 מתאריך 28.3.22 תיק בנין מס' 53000140, בקשה מס' 20210367. בהיתר מאושר שינוי למפלס ה 0-0 מ-398.08 ל-397.23 מ' מעל פני הים.

2. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה, והגבהת שיא הגג. התכנית גם מציעה פיצול המגרש לשתי יח"ד. לפי מדיניות ודרישה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש, התווסף האפשרות של דיורית.

3. התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62א(א)16א(2) - תוספת בבנייה שאינה רוויה של 50 מ"ר.

לפי סעיף 62א(א)4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.

לפי סעיף 62א(א)4 - קביעת גובה של הבנין ומספר קומות.

לפי סעיף 62א(א)8 - הגדלת מספר יח"ד.

לפי סעיף 62א(א)19-מתן הוראות הריסה

לפי סעיף 62א(א)5-שינויים בהוראות בנין או עיצוב ארכיטקטוני

4. הנכס רשום בטאבו. מגיש התכנית הוא חוכר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת זכויות בניה -נחל קדרון 4, שכונת משקפיים,רמת  
בית שמש

**1.1 שם התכנית**  
**שם התכנית ומספר התכנית**

102-0879767 **מספר התכנית**

0.481 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **1.4 סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

ועדת התכנון המוסמכת מקומית **להפקיד את התכנית**

א62 (א) (16) (א) (2) ,א62 (א) (19) ,א62 (א) (4) ,א62 (א) )  
א4 ,א62 (א) (5) ,א62 (א) (8)

**לפי סעיף בחוק**

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	200119
קואורדינאטה Y	624957

**1.5.2 תיאור מקום**

נחל קדרון 4, פינת נחל פולג 14, שכו' המשקפיים, רמת 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נחל קדרון	4	

שכונה משקפיים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	48	

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	110

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות בתכנית בש/181 ממשיכות לחול.	החלפה	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 110	10: 27 09/01/2023	טרייסי סקרילוף	09/01/2023		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	13: 58 28/06/2022	טרייסי סקרילוף	28/06/2022		1: 40	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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	אשר דופלט (1)			בית שמש					asher22323@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מגרש 110.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר דופלט			בית שמש (1)			054-4911841		asher22323@gmail.com

(1) כתובת : מגרש 110.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	משה יוסקוביץ	1508		בני ברק	סוקולוב	36			office.myos@gmail.com

**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**

1. קביעת תוספת זכויות ויחיד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
2. קביעת תוספת יחיד.
3. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
4. תוספת קומה וקביעת גובה הבית.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. מתן הוראות הריסה.
8. שינוי ממגורים א' למגורים א'(לא לפי מבא"ת) למגורים א'.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	110



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 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'	484.08	100
סה"כ	484.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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. 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.
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 שישולם היטל השבחה המגיע באותה שעה שבכל אותם מקרקעין.
ה	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 וחימום חזיתות 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 תהינה 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.
ו	הנחיות מיוחדות

4.1	מגורים א'
	תותרר דיורית בהתאם לדרישות המפורטות לעיל בסעיף 1.9.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(1)	(1)	1	3	10.9	4.2	2	43	375	55		0	320	481	מגרש 110	מגורים	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי (1)	מגרש 110	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(\*)כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) \*

(2) (\*).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20