

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-1078070

תוספת זכויות בניה- נחל קדרון, מגרש 114, 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 קדרון במגרש 114, 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. התקבל היתר בנייה ב 19.06.2022. היתר בנייה מס' 20220210. ההיתר כולל 270 מ"ר שטח עיקרי ו 55 מ"ר שטח שירות.

2. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי , תוספת קומה, והגבהת שיא הגג. התכנית גם מציעה פיצול המגרש לשת יח"ד.

3. הנכס רשום בטאבו. מגיש התכנית הוא חוכר.

4. התכנית בסמכות מקומית ע"פ הסעיפים הבאים :

62-א (א) (16) (א) (2)-הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה שאינה רוויה.

62-א (א) (4)-קביעה/שינוי בקווי בנין.

62-א (א) (4)-קביעת/שינוי גובה הבניה.

62-א (א) (5)-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.

62-א (א) 8 -הגדלת מס' יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 114, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

**מספר התכנית** 102-1078070

**1.2 שטח התכנית** 0.424 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** 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

**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	200182
קואורדינאטה Y	625013

### 1.5.2 תיאור מקום

נחל קדרון- מגרש 114, שכונת 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

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	52	

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	114

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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



## 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 בינוי	10: 20 23/02/2023	טרייסי סקרילוף	15/02/2023		1: 100	רקע	אדריכלות
לא	מצב מאושר	12: 32 09/03/2022	טרייסי סקרילוף	08/03/2022		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



**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	גילעד בר חיים			בית שמש	נחל פולג	4			mishkafayi m114@gma il.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גילעד בר חיים			בית שמש	נחל פולג	4			mishkafayim114@g mail.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 לכיש	22	02-9919898		dan@dsep.co .il
	מודד	חליל משהדאוי	1196	איתן הנדסה	ירושלים	האומן	24			Ittan.mid@g mail.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>גודל הדירה הראשית לא יפחת מ 70 מ"ר.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיחידת הראשית דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחידת המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראות תכנית זו.</li> <li>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 בניה לשם הרחבה, תוספת קומה ותוספת יחיד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת תוספת יחיד.
2. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
3. תוספת קומה וקביעת גובה הבית.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

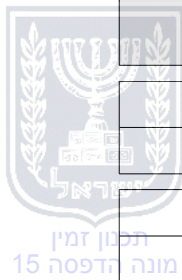
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	114	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	114

#### 3.2 טבלת שטחים

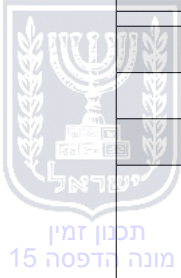
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	420.27	100
סה"כ	420.27	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת השחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.	
קווי בנין	ב
קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.	
תנאים בהליך הרישוי	ג
1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית 3. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה, הג"א ואיכות הסביבה. הכל בהתאם להחלטת הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.	
הנחיות מיוחדות	ד
דו"רית תותר דו"רית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.	
הנחיות מיוחדות	ה
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.	
ניהול מי נגר	ו
יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	



## 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									
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11.06	2	37	488.85	156.55	0	12.3	320	420	מגרש 114	מגורים	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בגג שטוח-גובה אבסלוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15