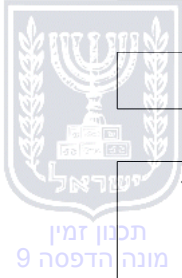


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1178268

תוספת זכויות בניה - נחל קדרון 17, מגרש 82, 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 17 במגרש 82, שכונת המשקפים שטח התכנית: 320 מ"ר . לפי תבי"ע בש/ 181 המגרש מוגדר כמגורים 'א' באיזור "בני ביתך". בתב"ע מותר בניית שטח עיקרי בסך של 230 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר.
2. יצא היתר מספרו 20170189 ב 28/09/2017.
3. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי , שינוי בקו בנין והגבהת גובה שיא הגג .
4. 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.
6. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62 א (א) 16(א)2 תוספת בניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) 4(א) קביעת גובה ומספר קומות.
לפי סעיף 62 א (א) 4(א) שינוי בקווי בנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 תוספת זכויות בניה- נחל קדרון 17, מגרש 82, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

מספר התכנית 102-1178268

1.2 שטח התכנית 0.320 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) (4), 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 200215
 קואורדינאטה Y 624938

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	נחל קדרון	בית שמש

שכונה שכונת המשקפיים, 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	23	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
82	בש/ 181

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 תכנית 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 סקריליף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקריליף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1-נספח בינוי	11: 56 14/03/2023	טרייסי סקריליף	07/02/2023	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא	מצב מאושר	12: 49 02/02/2023	טרייסי סקריליף	23/01/2023	1	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	נתן שטרנהרץ			בית שמש	נחל קדרון				natan@ster nhartz.com

1.8.2 יזם

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 סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	22	02-9920865		dan@dshed.co .il
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gma il.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. תותר עד 2 דיורית. 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 הוראות תכנית זו</p> <p>4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ- 70 מ"ר לכל תוספת יחיד.</p> <p>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 זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

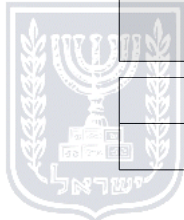
קביעת הבינויים הבאים בשטח:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	320	100
סה"כ	320	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	319.44	100
סה"כ	319.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה תבוצע באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח תשריט.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	נחל קדרון 17	מגורים א'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	341.97	181.4	37.07	98.6	24.9	320			

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:

(2) ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לקומת המרתף ויהיה ניתן להשתמש בקומה זו בשימושים המותרים מעל הקרקע.

(3) ניתן יהיה לאפשר גמישות בגובה המופיעה בטבלה 5 של עד מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9