

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1120245

הרחבת דיור רח' הנביא צפניה 15-37, רמת בית שמש ג'

ירושלים

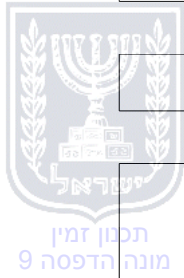
מחוז

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

תיאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' צפניה הנביא ברמת בית שמש ג'.

2. הוגשה בקשה להיתר בנייה מס. 20150372.

3. תב"ע בש/160/א קבע את ייעוד הקרקע לאיזור מגורים ב'. במתחם קיים 12 חלקות עם סה"כ 24 בתים דו משפחתיים זהים. תב"ע בש/160/א קבע 8 מגרשים, כל אחד עם 3 יח"ד, אך היזם עשה פרצלציה חדשה של 12 מגרשים, כל אחד עם 2 בתים דו-משפחתיים.

4. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בסך של 50 מ"ר לכל מגרש. אין תוספת יח"ד.

5. הצפיפות היא 6.3 יח"ד/דונם

6. שטח התוכנית הינו 3955 מ"ר

7. מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

8. בשטח קיים מספר חריגות בניה. התכנית תכשיר את חריגות אלו.

9. התכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעיפים הבאים :

א62 (א) (15) הוספת שטחי שירות תת קרקעיים

א62 (א) (16) (א) (2) הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה שאינה רוויה

א62 (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור רח' הנביא צפניה 15-37, רמת בית שמש ג'

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-1120245

מספר התכנית

2,956.790 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

199039

קואורדינאטה Y

623783

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש ג' 2'

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	הנביא צפניה	25	
בית שמש	הנביא צפניה	21	
בית שמש	הנביא צפניה	29	
בית שמש	הנביא צפניה	37	
בית שמש	הנביא צפניה	27	
בית שמש	הנביא צפניה	23	
בית שמש	הנביא צפניה	17	
בית שמש	הנביא צפניה	35	
בית שמש	הנביא צפניה	33	
בית שמש	הנביא צפניה	15	
בית שמש	הנביא צפניה	19	
בית שמש	הנביא צפניה	31	

שכונה רמת בית שמש ג' 2'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34515	מוסדר	חלק	104-108, 110-112, 114	

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
162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155	בש/ 160 / א

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	פרק	תאריך
בש/ 160 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 160 / א ממשיכות לחול.	6468	6237		04/09/2012



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 סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	28/11/2023	טרייסי סקריליף	13: 01 28/11/2023	נספח מס' 1-נספח בינוי מחייב לענין חלוקת השטחים לכל יח"ד	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	2	28/11/2023	טרייסי סקריליף	13: 04 28/11/2023	נספח מס' 2-חישוב שטחים מחייב לענין חלוקת השטחים לכל יח"ד	לא
חניה	מנחה	1: 250	3	23/04/2023	טרייסי סקריליף	12: 36 19/07/2023	נספח מס' 3-נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/06/2023	טרייסי סקריליף	09: 14 15/06/2023	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	רבקה אינגבר			בית שמש	הנביא צפניה	27	050-4106025		

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רבקה אינגבר			בית שמש	הנביא צפניה	27	050-4106025		9991968@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	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	22	02-9919898		dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com il.com

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. גודל הדירה הראשית 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**

קביעת תוספת בינוי לשם הרחבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לבנייה.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	104 - 108, 110 - 112, 114

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,957	100
סה"כ	3,957	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,956.79	100
סה"כ	2,956.79	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.
ב	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.
ד	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
ה	קווי בנין
	קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.
ו	תנאים בהליך הרישוי
	1. אישור תחילת עבודות בשני שלבים: א. הריסת החרیגות המסומנות להריסה. ב. ההיתר מלא. 2. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
ז	הנחיות מיוחדות
	תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9 אשר עומדת בכל דרישות הדין ונמצאה על ידי הועדה התאימה למטרה זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
קדמי מונהר	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת													
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		517.58	124.44	41.86	24.6	326.68	319.5	בית מספר 15	114	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		507.7	117.24	25	24.6	318.54	317.03	בית מספר 19	112	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		517.83	131.18	25	24.6	341.54	327.28	בית מספר 21	111	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		492.58	117.24	50	24.6	318.54	330.07	בית מספר 23	110	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		507.7	111.12	50	24.6	318.54	340.92	בית מספר 27	108	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		492.58	127.12	25	24.6	318.54	340.92	בית מספר 29	107	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		500.66	117.24	50	24.6	318.54	340.4	בית מספר 31	106	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		507.7	117.24	50	24.6	318.54	340.4	בית מספר 33	105	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	2		507.7	127.12	25	24.6	318.54	310.16	בית מספר 35	104	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.64	18	46	4529.76	1068.5	341.86	221.4	2898	2956.79	רח' הנביא צפניה 15- 37		מגורים	ב' מגורים

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

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	שלבי ביצוע	תותר בניה בכל יחידה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.

