

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1083468

היסמין 12

ירושלים

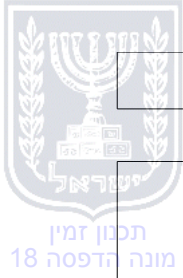
מחוז

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

בתכנית זו מוצעת הרחבת יח"ד קיימות.

1. המתחם נמצא ברח' היסמין 12 בשכונת נופי אביב. שטח המגרש הינו 0.76 דונם
2. תב"ע בש/במ/89/א' קבעה את יעוד הקרקע לאזור מגורים א'. שטח הבניה העיקרי הינו 350 מ"ר ושטחי השרות המאושרים הם לבניית מחסנים, ממ"דים, מרתף וחניה מקורה.
3. במתחם קיים בניין 1, 2 קומות, 2 יח"ד.
4. היתר בנייה מספר 950081 ההיתר כולל 172.2 מ"ר שטח עיקרי ו 7.84 שטח שירות.
5. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:
יש לפרט את הסעיפים הרלוונטים
לפי סעיף 62 א (א) 16(א)2 תוספת בבניה שאינה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7%.
לפי סעיף 62א (א) (19) - קביעת הוראות הריסה.
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	היסמין 12
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	102-1083468
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	א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (19), א62 (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

197715 קואורדינאטה X

627315 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' היסמין 12, שכונת נופי אביב, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	היסמין	בית שמש

שכונה נופי אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5966	מוסדר	חלק	5	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
09/09/1993		4192	4142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ במ/ 89/ א ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ במ/ 89/ א

הערה לטבלה:

קיים היתר מקורי של הבניין שמספרו הוא: 19500120



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביבית פרישמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביבית פרישמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	22: 42 28/05/2023	אביבית פרישמן	28/05/2023	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא		06: 36 07/07/2022	אביבית פרישמן	30/06/2022	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	מליסה בורשטיין דור			בית שמש	היסמין	12	050-8561516		archavivit@gmail.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	אביבית פרישמן		פרישמן אדריכלים	בית שמש	יחזקאל הנביא		026417282		archavivit@gmail.com
	מודד	אהרון יאיר צנרו	1598		ביתר עילית	החווה מלובלין	1	02-5640695		yairmoded@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
דיוורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיוורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיוורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. הדיוורית מהווה יחידה דיור כחלק מיחידת הראשית דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחידת המרכזית לבין הדיוורית וכל שינוי שלא תואם הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיוורית מהווה הפרה של הוראות תכנית זו.</p> <p>4. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר.</p> <p>5. הדיוורית 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 -</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

הגדלת שטחי הבניה לכל יחיד...

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע לשם הרחבת יחיד הקיימות.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר / מדרגות להריסה.

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
מגורים ג'	יעוד	מ"ר	אחוזים
		755.7	100
סה"כ		755.7	100

מצב מוצע			
מגורים א'	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
		755.7	100
סה"כ		755.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>דיורית</p> <p>תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים ו/או מסוג אבן התואמת את מדיניות האיזור.</p> <p>הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.</p> <p>הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ה	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. ככול ויש הריסה היתר יינתן ב 2 שלבים, בלב א' הריסת המסומן ושלב ב' שניית התוספת תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> <p>היתר בניה ינתן בשני שלבים: א. הריסת המסומן להריסה בנספח הבינוי, ב. היתר מלא</p> <p>3. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הג"א.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	7.5	2.65	2	31	425.81	22.92	402.89	755.7	1	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.5	2.65	2	31	425.81	22.92	402.89	755.7	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18