

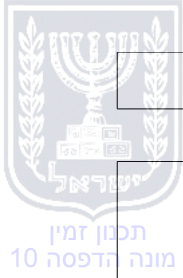
הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1083559

היסמין 2

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. המתחם נמצא ברח' היסמין 2 בשכונת נופי אביב. שטח המגרש הינו 0.488 דונם
2. תב"ע בש/במ/89/א' קבעה את יעוד הקרקע למגורים א'. שטח הבניה העיקרי הינו 180 מ"ר ושטחי השרות המאושרים הם עבור בניית ממ"ד, מחסן, מרתף, חניה מקורה
3. במתחם קיים בניין אחד, 2 קומות, יח"ד אחת.
5. היתר בנייה מספר 19500020 ההיתר כולל 182.57 מ"ר שטח עיקרי, ו 8.26 מ"ר שטח שירות (ממ"ד).
6. התכנית מציעה תוספת בניה בחזית קדמית ואחורית.
7. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
8. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
 - לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 - לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.
 - לפי סעיף 62 א (א) 19 - קביעת הוראות הריסה.
 - לפי סעיף 62 א (א) 16 א) 2 תוספת בניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	היסמין 2
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	102-1083559
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 197775

קואורדינאטה Y 627215

1.5.2 תיאור מקום

רח' היסמין 2, 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
	2	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	16	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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:

בשנת 1995 נפתחה בקשה להיתר בניה מס' 950222 לבניין חדש



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	13: 40 26/12/2022	אביבית פרישמן	12/09/2022	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	12: 40 01/05/2023	אביבית פרישמן	25/04/2023	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	נילי פיליפ			בית שמש	היסמין	2	054-4699668		nili.philipp@gmail.com
	פרטי	צבי פיליפ			בית שמש	היסמין	2	054-4699668		nili.philipp@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	יאיר צנרו	1598		ביתר עילית	החוזה מלובלין		02-5640695		yairmoded@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> <p>1. 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.</p> <p>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</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 בניה לכל יחידת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת הקרקע לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת בשטח.

2.2.4 קביעת שלביות ביצוע.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.

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 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	488	100
סה"כ	488	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	487.75	100
סה"כ	487.75	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
א. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקעו לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
גגות	ב
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה / בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
הריסות ופינויים	ג
הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. יצא היתר משני שלבים : א. הריסת החריגות ב. היתר מלא	
עיצוב אדריכלי	ד
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.	
קווי בנין	ה
קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.	
הנחיות מיוחדות דירית	ו
תותר דירית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9	

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	3	1	7.16	2.05	1	30			12.77	230	487.75	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

הוראות טבלה 5:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

6.2

פסולת בניין

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בשלבים	הבניה תבוצע לכל יח"ד בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10