

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1140326

היסמין 21

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 בשכונת נופי אביב. שטח המגרש הינו 0.820 דונם
2. תב"ע בש/במ/89/א קבעה את יעוד הקרקע למגורים א'. שטח הבניה העיקרי הינו 350 מ"ר ושטחי השרות המאושרים הם עבור בניית ממ"ד, מחסן, מרתף, חניה מקורה.
3. במתחם קיים (מס' בניינים, מספר הקומות ומספר יח"ד).
4. היתר בנייה מספר 19500210 ההיתר כולל 172.20 מ"ר שטח עיקרי ו 7.84 שטח שירות.
5. התכנית מציעה תוספת בניה בחזית קדמית ואחורית.
6. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
7. 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 7% משטח המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	היסמין 21
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	102-1140326
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) (4), 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
קואורדינאטה X	197675
קואורדינאטה Y	627475

1.5.2 תיאור מקום**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
	21	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
5967	מוסדר	חלק	11	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



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		23: 13 23/08/2023	אביבית פרישמן	10/08/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 48 21/02/2023	אביבית פרישמן	21/02/2023	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	דודי טובין			בית שמש	היסמין	21	02-5485000		archavivit@gmail.com
	פרטי	מרק טובין			בית שמש	היסמין	21	02-5485000		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	45033088	פרישמן אדריכלים	בית שמש	יחזקאל הנביא		02-6417282		archavivit@gmail.com
	מודד	אהרון יאיר צנרו	1598		ביתר עילית	ביתר עילית	1	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 יחידות הדיור הקיימות.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 431.08 מ"ר סה"כ.
- 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 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	820	100
סה"כ	820	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	820.46	100
סה"כ	820.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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.	
קווי בנין	ב
קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.	
עיצוב אדריכלי	ג
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.	
הריסות ופינויים	ד
1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. יצא היתר משני שלבים: א. הריסת החריגות ב. היתר מלא	
גגות	ה
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.	
פסולת בניין	ו
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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
1. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 2. ככל ויש הריסה היתר יינתן ב 2 שלבים, שלב א' הריסת המסומן ושלב ב' בניית התוספת. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. היתר בניה יינתן בשני שלבים: א. הריסת המסומן להריסה בנספח הבינוי, ב. היתר מלא 3. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.	



מזכירות תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8



מזכירות תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8



מזכירות תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8

מגורים א'	4.1
<p>הנחיות מיוחדות דיורית תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9</p>	<p>ח</p>
<p>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.</p>	<p>ט</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.5	2.43	2	25	51	431.08	23.68	407.4	820	1	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2												

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:

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

ב. בגג רעפים - מפלס תחילת שיפוע הגג בהתאם לנספח הבינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	תותר בניה לכל יח"ד בנפרד

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8