

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1245216

תוספת זכויות בניה- נחל קדרון, מגרש 96, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

ירושלים

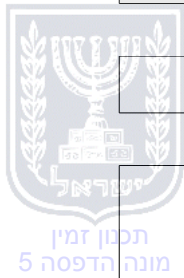
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005323514/310>

דברי הסבר לתכנית

1. הבית הפרטי נמצא ברח' נחל פרת , אזור בני ביתך בשכונת המשקפים . שטח המגרש הוא 0.466 דונם.
2. יצא היתר בניה בתאריך 18/07/2019, היתר מסי' 2190155 לבניית בית חד משפחתי. הבנייה נמצאת בשלבים האחרונים לקראת סיומה.
3. תב"ע בש/181 קבעה את יעוד המגרש למגורים 'א'. אין שינוי ביעוד הקרקע.
4. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה .
5. ייעוד המגרש הוא בניה לא רוויה, בית חד משפחתי, על קרקע של רשות מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת בית קיים, ללא תוספת יחיד.
6. הנכס רשום בטאבו והיזום/מגיש הוא חוכר.
7. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62 (ב13) 2- תוספת זכויות למגרש אשר קיים בו מבנה שאינו טוען חיזוק של 50% מהזכויות
לפי סעיף 62 א (א) 4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62 א (א) 5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) 5) - שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.
לפי סעיף 62 א (א) 15) - הוספת שטחי שירות תת קרקעיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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, מגרש 96, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

מספר התכנית 102-1245216

1.2 שטח התכנית 0.462 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) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (13ב)

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	200183
קואורדינאטה Y	624755

1.5.2 תיאור מקום

נחל קדרון, מגרש 96, שכונת משקפיים, רמת 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	37	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
181 / בש	96

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
11/06/2012		4654	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 181 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בש/ 181</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					טרייסי סקרילוף		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		טרייסי סקרילוף		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
אדריכלות	רקע	נספח בינוי	1: 100		19/11/2023	טרייסי סקרילוף	10: 00 19/11/2023	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 300		20/07/2023	טרייסי סקרילוף	03: 09 20/07/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יוכבד גרינברג			בית שמש	נחל אלכסנדר	7	02-9994599		dan@dсед.c o.il
	פרטי	שמואל גרינברג			בית שמש	נחל אלכסנדר	7	02-9994599		dan@dсед.c o.il

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
מתכנתת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף			בית שמש	נחל לכיש	22	054-4911841		dan@dсед.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> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיח"ד הראשית- דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יח"ד המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראת תוכנית זו. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית 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

תוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- קביעת שלביות ביצוע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

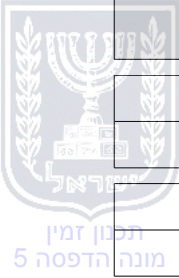
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	96	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	96

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	460	100
סה"כ	460	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	461.74	100
סה"כ	461.74	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.	
גגות	ב
גגות 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	
חניה	ג
מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.	
הוראות פיתוח	ד
1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.	
קווי בנין	ה
1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.	
עתיקות	ו
על פי 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.	
הנחיות מיוחדות	ז
דירית תותר דירית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
1. במידת הצורך יעותקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 2. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש	מגרש 96	מגורים א'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	11.05	1	592.88	170.88	43.83	0	378.17	462	

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:

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

בגג רעפים - מפלס תחילת שיפוע הגג בהתאם לנספח הבינוי

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	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5