

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1117886

תוספת זכויות בניה - מגרש 78, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

ירושלים

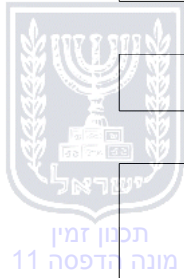
מחוז

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/SV4/1/1005242366/310>

דברי הסבר לתכנית

1. הבית הפרטי נמצא ברח' נחל קדרון 9 אזור בני ביתך בשכונת המשקפים לפי תב"ע בש/181 המגרש מוגדר כמגורים א' באזור "בני ביתך". בתב"ע מותר בניית שטח עיקרי בסך של 270 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר. יצא היתר בניה בתאריך 15/6/2021 לבניית בית חד משפחתי, מס' היתר 20210187.

2. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה, והגבהת שיא הגג.

3. התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62א(א)16א(2)-תוספת בבניה שאינה רוויה של 50 מ"ר.

לפי סעיף 62א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.

לפי סעיף 62א (א) (4א) - קביעת גובה של הבנין ומספר קומות.

לפי סעיף 62א(א)5)-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.

לפי סעיף 62א (א) (15)-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

לפי סעיף 62א (א) (19)-קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה

4. הנכס רשום בטאבו. מגיש התכנית הוא חוכר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית

תוספת זכויות בניה- מגרש 78, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

מספר התכנית 102-1117886

שטח התכנית	0.349 דונם
------------	------------

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) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (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

200174

קואורדינאטה Y

624979

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל קדרון 9, שכונת המשקפיים, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נחל קדרון	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	19	

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
בש/ 181	78

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
<u>בש/ 181</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/181.	6430	4654		11/06/2012



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 סקרילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 100		04/02/2024	טרייסי סקרילוף	10: 30 04/02/2024	נספח מס' 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/08/2023	טרייסי סקרילוף	14: 12 19/11/2023	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	יאיר מתן (1)			בית שמש					yair.matan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל קידרון 9.

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	טרייסי סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	22	02-9919898		dan@dsed.co.il
	מודד	יוסף אופן	1576		כפר חב"ד (1)					office.pie19@gmail.com

(1) כתובת: אדמו"ר מהר"ש 14/12.

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. הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיחיד הראשית - דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחיד 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 4. 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**

1. קביעת תוספת זכויות, תוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
2. תוספת קומה לסה"כ 4 קומות וקביעת גובה הבית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
5. מתן הוראות הריסה.
6. שינוי ממגורים א' למגורים א'(לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
7. קביעת תכסית בינוי.

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחת/ תת קרקעי		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	350	100
סה"כ	350	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	350.3	100
סה"כ	350.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת השחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
ב	בינוי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון כיחול אבן הבנייה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.
ג	גגות
	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.
ד	חניה
	תקן החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ה	הריסות ופינויים
	1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. יצא היתר בשני שלבים: א. הריסת החריגות ב. היתר מלא.
ו	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קווי בנין
	1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.
ח	תנאים בהליך הרישוי
	1. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 2. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
ט	הנחיות מיוחדות

מגורים א'	4.1
תותרר דיורית בהתאם לדרישות המפורטות לעיל בסעיף 1.9.	
ניהול מי נגר יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).	י



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				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	10.91	1	43	468.1	177.75	0	10.35	280	350	מגרש 78	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	3												

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 מכוונות/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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11