

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0963975

הרחבת ותוספת יח"ד ברח' דן לנר 6, שכ' נווה ספיר ב"ש

ירושלים

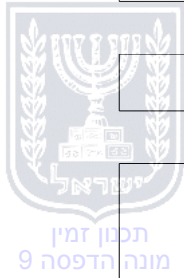
מחוז

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

- א. התכנית חלה ברחוב דן לנר 6, שכי נווה ספיר בבית שמש, גוש 5239 חלקה 31. בשטח של 1.878 ד', . במקום חלה תכנית מס' בש/78/ב' אשר קבעה את יעוד הקרקע למגורים ג'. עפ"י תכנית זאת מותר לבנות 16 יח"ד בהיקף של 2080 מ"ר שטח עיקרי. במסגרת הקלה פוצלו בהיתרים עוד 3 יח"ד, ונוספו עוד 34.77 מ"ר שטח עיקרי.
- ב. התוכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ב' בהתאם לנוהל מבא"ת, פיצול של 7 יח"ד קיימות, ותוספת יח"ד חדשה אחת, ותוספת זכויות בנייה.
- ג. תכנית זו מציעה הכשרה של רוב הבניה הקיימות במתחם, שטחים שאינם מוכשרים מסומנים להריסה.
- ד. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י / מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
- ה. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
 - לפי סעיף 62 א (א) 12 הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 - לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) תוספת בבניה רוויה של 20% מ"ר.
 - לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 - לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ 19 ל- 27 יח"ד.
 - לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) קביעת גובה ומספר קומות.
 - לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בניין
 - לפי סעיף 62 א (א) 19 - קביעת הוראות הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ותוספת יח"ד ברח' דן לנר 6, שכ' נווה ספיר ב"ש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0963975

מספר התכנית

1.878 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (11), 62א (א) (12), 62א (א) (16), 62א (א) (16)
(1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (4), 62א (א) (5),
62א (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 199332

קואורדינאטה Y 627769

1.5.2 תיאור מקום

רח' דן לנר 6, שכ' נווה ספיר 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	לנר דן	6	

שכונה נווה ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5239	מוסדר	חלק	31	

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



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
בש/ 78 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 78 / ב ממשיכות לחול.	3868	2229		19/04/1991



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	08/06/2021	מרים פרידמן	14: 25 05/08/2021	נספח תמונות	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	18/04/2023	מרים פרידמן	11: 25 20/04/2023	נספח בינוי	לא
חניה	רקע	1: 250	1	18/01/2022	ישראל סובול	11: 38 11/07/2022	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/06/2022	מרים פרידמן	11: 40 11/07/2022	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
נציג מגיש ויזם התכנית	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עמרם שטיינר		ע.ש ייזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884		office@esapir.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, עמרם שטיינר		ע.ש ייזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884		office@esapir.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק			בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com
	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051		מעלה עירון	מעלה עירון		04-6112138		adnanaboame@gmail.com
	יועץ תחבורה	ישראל סובול			ירושלים	ניסנבאום	18	02-6536303		
	מתכנן	מרים פרידמן	55960		ירושלים	ברזיל	103			miri@esapir.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	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד ויעמדו 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 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. 4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מכ - 70 מ"ר. 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.

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 בנייה לשם תוספת יחידות דיור והרחבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', לאזור מגורים ב' עפ"י מבא"ת.

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

2. תוספת קומה, סה"כ 3 קומות.

3. תוספת 8 יח"ד, לסה"כ 27 יח"ד.

4. קביעת קווי בניין

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

8. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	מבנה להריסה
מגורים ב'	1	מגורים ב'
מגורים ב'	1	מגורים ב'
מגורים ב'	1	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,878	מגורים ג'
100	1,878	סה"כ

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,872.03	מגורים ב'
100	1,872.03	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
חלוקת המחסנים תהיה כך שכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6 מ"ר ומקסימלי של 15 מ"ר. לא יינתן לצורך יותר מ-2 מחסנים לכל יח"ד. לא יינתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת, ירשם הערת אזהרה בנושא זה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים. חלוקה סופית תתבצע בין הדיירים בשלב הנפקת ההיתר.	
הוראות בינוי	ב
א. בדירות דו מפלסיות ודירות גג יותר ניוד שטחים בין הקומות. ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ג. תותר דיורית לכל יחידת דיור מתאימה.	
חניה	ג
מקומי חניה יסופקו בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה.	
	ד
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
חלוקה ו/או רישום	ה
מיד עם סיום הבניה יש לעדכן את רישום בית משותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בלשכת הרשם.	
עיצוב פיתוח ובינוי	ו
הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.	
פסולת בניין	ז
יש לפנות פסולת בנין לאתר מורשה ע"י משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	ח
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה.	
תנאים בהליך הרישוי	ט
1. אישור יזם התכנית להנפקת היתר בניה.	

4.1

מגורים ב'

2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. היתר יינותן ב- 2 שלבים, שלב א' הריסת המסומן, ושלב ב' בניית התוספת.
6. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור מהנדס/ת העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
3	3	0	1	3	12.36	27	58	156	2929.89	426		23.65	2480.24	1878	דן לנר 6	1	מגורים	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
3	דן לנר 6	1	מגורים	מגורים ב'

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:

שטחים, המופיעים בטבלה זאת, מכילים את כל השטחים, בתוך המעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרים טכניים, חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנון עמודה	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, בחזית קדמית היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה. סגירת מרפסות ללא תלות בעמודה.
2	בבניה על הגגות	ללא תלות בקומות התחתונות או הסמוכות

7.2 מימוש התכנית

כ 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זאת.