

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0777565

מי/ 192 / ח' תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 140 בנווה שלום



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

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

תוספת זכויות למגרש 140 בנווה שלום בסמכות ועדה מקומית. עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א) סעיף קטן 17, 7% משטח המגרש שהם 34.51 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מ' / 192 / ח' תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 140 בנווה שלום

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 151-0777565

0.493 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17)

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	מטה יהודה
קואורדינאטה X	197979
קואורדינאטה Y	636113

**1.5.2 תיאור מקום**

נווה שלום 140

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה שלום

נפה

**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
4326	מוסדר	חלק	134	

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
14/12/2004	819	5350	תכנית זו משנה את כל הוראות תכנית מי/192 ג.	החלפה	מי/192 ג



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה הדר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:26 11/02/2020	אילנה הדר	11/02/2020		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	נווה שלום - כפר שיתופי בע"מ		נווה שלום - כפר שיתופי בע"מ	נווה שלום	(1)		02-9911569	02-9912222	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה שלום, ד"נ שמשון 99761.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נווה שלום - כפר שיתופי בע"מ		נווה שלום - כפר שיתופי בע"מ	נווה שלום	(1)		02-9911569	02-9912222	
חוכר		מאי שביטה			נווה שלום	(2)	140	050-8221383		eyas@nswas.info

(1) כתובת: נווה שלום, ד"נ שמשון 99761.

(2) כתובת: נווה שלום 140.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	קורדובה יצחק (1)		050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	עבדאלעזיז סמארה	519		טירה	(2)		09-7396637	09-7396638	h_handasa@hotmail.com



(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד.250.

(2) כתובת: אל חמיס 9 טירה מיקוד 44915.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 לבית המגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה עד 7% משטח המגרש. עפ"י סעיף 62א (א) (17).
2. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.
3. שינוי יעוד ממגורים א'1 למגורים א' (התאמה לנוהל מבא"ת)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	140



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	493	100
סה"כ	493	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	493.04	100
סה"כ	493.04	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.                      2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.                      3. חנייה מקורה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>1. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות וביירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי במגרש הוא יחידת דיור אחת.</p> <p>3. מספר קומות - עד 2 קומות.</p> <p>4. שטח בניה מותר - 214.51 מ"ר.</p> <p>5. תכסית הבניה בקומה אחת לא תעלה על 130 מ"ר.</p> <p>6. קווי בניין - קו בניין (בחזית המשיקה לכביש או דרך) - 5.0 מ'.                      קו בניין אחורי - 5.0 מ'                      קו בניין צדדי - 4.0 מ'</p> <p>7. לא תותר בניית מרתפים עפ"י תכנית מאושרת.</p> <p>8. חניה מקורה:</p> <p>* תותר הקמת חניה מקורה למגרש בשטח של עד 25 מ"ר כמבנה נפרד, לגביו יהיו קווי הבניין בחזית המשיקה לכביש או דרך 0.0 וקו בניין צדדי 0.0, ובלבד שניקוז הגגות לא יופנה לשכן.</p> <p>* גובה המירבי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' (כולל התקרה).</p> <p>* חמרי הגמר דוגמת המבנה העיקרי.</p> <p>* 2 חזיתות של מבנה החניה המקורה תהינה פתוחות או עם אפשרות סגירה ופתיחה כדי לאפשר כניסת מכוניות. השערים לא יבלטו מעבר לקווי המגרש לכיוון הרחוב במצב של פתיחה/ סגירה.</p> <p>9. גגונים ופרגולות:</p> <p>* במגרשים תותר בניית גגונים ופרגולות לכניסות עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין.</p> <p>* חמרי הפרגולה בהתאם לחומרי המבנה: ובנוסף לכך מתכת ועץ. גודל הפרגולה - מקסימום 25 מ"ר.</p> <p>שטח הפרגולה אינו נכלל בשטח הבניין או השירות.</p> <p>לפרגולה לא יהיו קירות בנויים.</p> <p>גובה הפרגולה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר של הבית.</p> <p>10. פתחים:</p> <p>מותר יהיה לסגור את הפתחים בתריסים:</p> <p>א. תריסי עץ נפתחים על ציר צד אנכיים ומחוזקים על ידי תפרים.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ב. תריסי גלילה מאלומיניום מגולוון או פלסטיק.                      ג. תריסי ברזל.                      לא יותרו תריסים פלסטיים הנגררים על הקיר החיצוני.                      11. מתקניי טכניים :                      כל המתקנים הטכניים השונים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה , כניסות לחניה וכו' ישולבו בגדר ויבנו רק מחומרים שצוינו לעיל ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ובהתאם לאישור ועדה מקומית.                      12. ניקוז :                      יותר נגר עילי ממגרש אחד דרך מגרש שכן במרווח הצדדי של המגרשים השכנים בלבד, מעבר לקווי הבניין ובאופן שלא יפגע במגרשים השכנים.                      13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :                      בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.                      14. גמר גגות ומתקנים על הגגות :                      גגות שטוחים שנצפים מדרכים ומבנים שכנים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזות אסתטית שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי.                      15. מתקנים על הגגות -                      כל המתקנים שיבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דודים לחימום מים, מכלי מים , מתקני מיזוג אוויר , פרגולות וכד' יהוו חלק מבקשה להיתר בניה וישתלבו בצורה אורגנית בתכנון גג הבניין.                      המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור, המהווים המשך אורגני של קירות הבניין.                      צינורות מי גשם, צינורות אוויר, ביוב ומים יבוצעו בקירות הבניין.</p>
ב	<p><b>חניה</b>                      מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      גדרות וקירות תמך :                      כל הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחיים ציבוריים יצופו באבן טבעית.                      פני הקירות הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יצופו אבן מרובעת מסותת בעיבוד חאמי, או באבן טבעית דוגמת "קיר דגם נווה שלום" בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לפרטי פיתוח.                      גובה הקירות התומכים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.20 מ', במקרה ויש הכרח לעבוד גובה זה תבנה טסת ביניים ברוחב 1.5 מ' ובגובה מקסימלי של 3.00 מ' מהחלק הנמוך.                      קירות תמך בצדי המגרשים יהיו בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יעלו על 1.20 מ' מצידו הגבוה של המגרש.                      במידה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' לכיוון פנים המגרש.                      גמר קירות תמך בתוך המגרשים כמו קירות הפונים כלפי חוץ או בניית אבן יבשה.                      תותר בניית מסלעות בתחום המגרש בלבד, במרחק של לפחות 1.5 מ' מגבול המגרש בהפרש גובה</p>

מגורים א'	4.1
<p>מקסימלי של 2 מ' ובשיפוע של 1:1 גודל מקסימלי של הסלעים יהיה 1 מ' <math>0.8X</math> מ'. ובגובה של 0.4 מ'. צורת הנחת הסלעים תהיה בשכבות אופקיות.</p> <p>תותר הקמת גדרות מסבכת מתכת או עץ בגובה 1.10 מ' מעל קירות אבן.</p> <p>הפרטים לפי פרטי בניה או פיתוח מחייבים או לפי פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>בגדרות בין מגרשים שכנים תותר הקמת גדרות מרשת מתכת מגולוונת לפי הפרטים המחייבים.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>* מפלס עליון של גג שטוח - 6.5 מ'</p> <p>* מפלס עליון של מעקה גג שטוח 6.9 מ'. (במידה והחוק מחייב מעקה ייבנה מעקה ממתכת עץ/ או עמודי אבן)</p> <p>* גובה מסדים או מרפסות גן 1.0 מ' (מעל פני הקרקע).</p> <p>* מפלס עליון של ארובת חימום 1.5 מ' (מעל קו עליון של הגג).</p> <p>* גובה המבנה יחושב מנקודת <math>+0.00</math>.</p> <p>* לא תותר סטייה של יותר מ- 0.50 מ' מהגובה המצוין בתכנית.</p> <p>* בכל מקרה לא תותר יותר מקומה אחת מעל מפלס הכביש בבניינים לכוון המדרון הנמוך מהכביש.</p> <p>* אין לבנות קומות עמודים מפולשות.</p> <p>* ניתן יהיה לבנות את הבתים במדורג ובתנאי שהדירוג לא יפחת מ- 3 מ' בכיוון האופקי ובתנאי שכל השלכה אופקית על המבנה לא יהיו בה יותר משתי קומות אחת על השנייה והדרוג לכוון המדרון.</p>	ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
קדמי	5	4	4	2	214.51	214.51	493	140	מגורים א'	
אחורי	5	4	4	2	214.51	214.51	493	140	מגורים א'	
סה"כ שטחי בניה		6.5 (1)	1		214.51	214.51	493	140	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר 25 מ' חניה מקורה

ב. תותר 25 מ' לפרגולה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מפלס עליון של גג שטוח - 6.5 מ'.

מפלס עליון של מעקה גג שטוח 6.9 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

6.2

### תנאים למתן היתרי בניה

כל בקשה להיתר בניין תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, ניקוז, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.

6.3

### תשתיות

1. לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.
2. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובית תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

6.4

### כתב שיפוי

מגישי התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.

6.5

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי