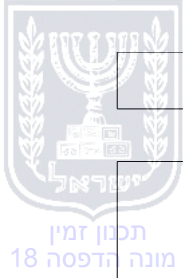


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-1042233

תוספת שטח ויח"ד במגרשים 365-366 בנווה שמיר



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. התכנית חלה על חלקות מס' 27-28 בגוש 34575, המיועדות למגורים בשכונת נווה שמיר (שכונה ה' 1) בבית שמש, שטח המגרש הינו 3.338 דונם.
2. תכנית 102-0055277 קבעה את יעוד המגרש ל'מגורים ג' עם זכויות בניה עבור 50 יח"ד ב-7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת אחת מתחת הכניסה הקובעת.
3. לא הוגשו היתרי בניה בתחום התכנית.
4. התוכנית הנוכחית מוסיפה 10 יח"ד (סה"כ 60 יח"ד), מבקשת להוסיף זכויות בניה בשיעור של 20% משטח המגרשים (סה"כ - 667.6 מ"ר) ומגדירה קווי בניין חדשים.
5. מספר הקומות במבנה יהיה 9 קומות (מגורים, לא כולל חדר יציאת גג.) מעל הכניסה הקובעת וחניון מפולש במפלס קומת הכניסה.
6. בנוסף התכנית מאחדת את שתי החלקות לתא שטח אחד, כך ששטח התכנית אינו משתנה ביחס לתכנית המאושרת.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.

התוכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

\*לפי סעיף 62א(א1) - איחוד וחלוקה של תאי שטח.

\* לפי סעיף 62א(א6) :- שינוי חלוקת שטחי הבניה (ניוד שטחי שירות ממתחת הכניסה הקובעת למעל)

\*לפי סעיף 62א(א16) - תוספת של 20% בתא שטח 1 (הוספת זכויות בניה ב 2 המגרשים בשיעור של 667.6 מ"ר).

\*לפי סעיף 62א(א5) - קביעת הוראות בנייה.

\*לפי סעיף 62א(א8) - הגדלת מספר יח"ד מ-50 ל-60 יח"ד.

\*לפי סעיף 62א(א4) - קביעת גובה ומספר קומות.

\*לפי סעיף 62א(א4) - שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת שטח ויח"ד במגרשים 365-366 בנווה שמיר

102-1042233

**מספר התכנית**

3.337 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א) 62א (1), 62א (א) 62א (16), 62א (א) 62א (4), 62א (א) 62א (4), 62א (א) 62א (5), 62א (א) 62א (6), 62א (א) 62א (8)

**לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**היתרים או הרשאות**

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**סוג 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	200216
קואורדינאטה Y	622838

### 1.5.2 תיאור מקום

נווה שמיר - שוליים מזרחיים של 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	אהרונסון		
בית שמש	סנש		

שכונה נווה שמיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34575	מוסדר	חלק	27-28	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/06/2016	8265	7294	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0055277 ממשיכות לחול.	שינוי	102-0055277



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי שטרנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי שטרנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עמודים: 1-2	12: 26 20/11/2022	לארי שטרנשיין	17/11/2022			מנחה	בינוי
לא		14: 23 08/12/2022	עמי גולטיב	06/12/2022			מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	11: 29 29/06/2022	ברניו גטניו	22/05/2022	1	1: 500	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			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	(1)	9	03-5793834	03-5794834	itamar@efinativ.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השילוח 9 פתח תקוה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	(1)	9	03-5793834	03-5794834	itamar@efinativ.co.il

(1) כתובת: השילוח 9 פתח תקוה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	נווה אילן	נווה אילן	1	02-5787801		office@ls-arch.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	עמי גולטיב	108188	עמי גולטיב הנדסת כבישים בע"מ	קרית טבעון	העמק	9	050-7424501		
מודד	מודד	ברניו גטניו	1	דטהמפ	בני ברק	(1)		03-7541000	03-7516356	

(1) כתובת: בר כוכבא 23 בני ברק.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

איחוד וחלוקה, הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד ושינוי הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקה לפי סעי' 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קווי בנין לפי סעי' 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת זכויות בניה לפי סעי' 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת שיא גג לפי סעי' 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ה. תוספת יח"ד לפי סעי' 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ו. תוספת קומות ושינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ז. שינוי חלוקת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
- ח. קביעת תנאים להיתר בניה.
- ט. קביעת שלבי ביצוע.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



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

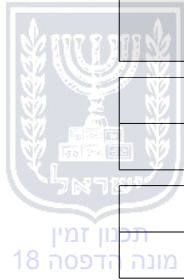
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,338	100
סה"כ	3,338	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,337.5	100
סה"כ	3,337.5	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. בתכנית ייבנו דירות גדלות להרחבה כדירות 3 חדרים המיועדות להגדלה עתידית ל- 4 חדרים בבניין גדל. תמהיל יחידות הדיור - בין 10% ל- 15% יחידות דיור בנות 3 חדרים. בין 20% ל- 25% יחידות דיור בנות 3 חדרים עם אפשרות הרחבה ל 4 חדרים. בין 35% ל- 40% יחידות דיור בנות 4 חדרים. בין 25% ל 30% יחידות דיור בנות 5 חד' ויותר. ב. תוספת זכויות הבניה בעתיד מיועדת להרחבת הדירות בכפוף לקבלת היתר בניה, תיעשה על ידי הדיירים. ללא מגבלת זמן. ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח- לא יפחת מ- 8 מ' בקירות עם פתחים, ומ- 6 מ' בקירות ללא פתחים. בבנינים 1,3 מרחק בין מרפסות דירות 4 ו 7 בקומות 1,2 בלבד - לא יפחת מ- 4 מ'. המרחק המינימלי בין מרפסת בבניין מספר 1 למרפסת בבניין מספר 3 - לא יפחת מ-3.0 מ'(המרחק יימדד בניצב לבניין). ד. תוספת זכויות בניה להרחבות בינוי עתידיות תהא בכפוף להוראות בסעיף 5.0 וכמפורט להלן: תותר תוספת של 300 מ"ר במבנים 2-3, בכל בניין תינתן הרחבה עתידית ל- 6 דירות.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותה הבנייה המבוקשת במקרקעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לשרות
4	(2)	(2)	(2)	9 (1)	32	60	45	293.8	9807.6	2420	1970	5417.6	3338	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

### הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות השטח הנדרש לחניה, ממ"דים, מחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, קומה מפולשת וחדרים טכניים.
- השטח לחדרי שנאים לא נכלל במניין הזכויות המפורטות בטבלה זו, עפ"י הערה 3 לטבלה בתכנית 102-0055277.
- קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך- 12 מ"ר עבור מרפסות בלבד וזאת לכל יח"ד.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- גובה מירבי זה הינו של תקרה עליונה (אופקית). מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תיקני, חדר מכוונות למעלית וחדר יציאה לגג. גובה מירבי זה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת...
- על פי המסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

6.1

### הוראות בינוי

א. מרפסות ופרגולות:  
 יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, חלקים מקורים במרפסות (קונזוליות או מרפסות גג) יחושבו במניין השטחים המיועדים לשם כך לפי הערה בטבלה 5.  
 עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.5 מטר.  
 הנחיות פרגולה יחויבו על פי שיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 ב. אבני כרכוב:  
 אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.  
 ג. מתקני תליית כבסים:  
 מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.  
 אפשר ומסתורי הכביסה יופנו לחזית הפונה לרחוב ובלבד וייתן האדריכל פתרון תכנון שיאושר על ידי הוועדה.

6.2

### קווי בנין

תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי.  
 תותר חריגת מרפסות מעבר ל 40% מקו בניין - באזורים נקודתיים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6.3

### חלוקה ו/ או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק אשר תוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

6.4

### הוראות פיתוח

א'. קירות תמך:  
 1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.  
 2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.  
 3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. גובה של קיר קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 3.0 מ' גובה.  
 4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד ל גובה של 4.5 מ', וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.  
 ב. נטיעות, גינון, ניקוז:  
 1. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה, העצים ישולבו בערוגות ברוחב 0.75 מ' לפחות בין אבני השפה.  
 2. חלה חובת נטיית לפחות 17 עצים בוגרים במגרש.  
 ג. מתקני אשפה  
 מתקני האשפה ימוקמו בהתאם לאישור מחלקת שפ"ע, חדר אשפה מקורה לא יחשב המניין אחוזי הבניה וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>תובטח תכסית פנויה לחלחול בשיעור שלא יפחת מ 15% או לחילופין יוצג פתרון חלחול מאושר על ידי הידרולוג בהתאם לתמ"א 4/ב'34.</p>

<b>6.6</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>א. גובה התכנית לא יעלה על 31 מ' מעל פני מפלס הכניסה.                  ב. גובה התכנית המוזכר בסעיף א' מהווה מדרגה ראשונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.                  ג. במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המאושר לטובת הקמת התכנית, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.                  ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות בפקס 03-6065954. יש לוודא קבלת הודעה בטלפון 03-6063866.                  ה. הוראות אלו אינם מחליפות את הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.                  ו. אין בהוראות סעיף זה על תנאיו כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות לקידומו של מתן היתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו או להטיל על מערכת הביטחון אחריות כלשהיא לתכנית של תכנית זו.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">בניה</td> <td>הבניה תתבצע בהינף אחד לכל הבניין</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	בניה	הבניה תתבצע בהינף אחד לכל הבניין
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	בניה	הבניה תתבצע בהינף אחד לכל הבניין					

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית.

