

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1084805

נאות אילנה - בית שמש

ירושלים

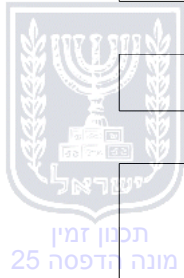
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית המוצעת במגרשים 1-5 מתחם "נאות אילנה" בכניסה הצפונית של בית שמש. שטח התכנית 11,219.38 מ"ר :

בין רחוב העליה, למתחם "שער העיר", לאצטדיון הכדורגל העירוני. על השטח חלה תכנית 102-0360032. אשר קבעה את יעודי המגרשים 1-5 למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד'. טרם התחיל פיתוח בשטח.

מוגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית ע"פ :

תיקון מס' 43 (1995), תיקון 101 (2914), תיקון 103 (2015).

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה, ע"פ סעיף 62 א(א) 6 לחוק :

במגרש 1 : העברת 220 מ"ר שטחים עיקריים ממתחת לקרקע ו 90 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע - לשטח עיקרי מעל הקרקע במגרש 5.

קבלת 135 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות במגרש 2 .

במגרש 2 : קבלת 35 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע ממגרשים 4&3

העברת 1175 מ"ר שטחי שירות ממתחת למעל הקרקע במגרש.

העברת 255 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות : למגרש 1 = 135 מ"ר. ולמגרש 5 = 120 מ"ר.

במגרש 3 : העברת 23 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע למגרש 2.

העברת 1122 מ"ר שטח שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע במגרש.

העברת 196 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות, למגרש 5.

במגרש 4 : העברת 12 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע למגרש 2.

העברת 1000 מ"ר שטח שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע במגרש.

העברת 98 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות, למגרש 5.

במגרש 5 : קבלת 310 מ"ר שטחים עיקריים ממגרש 1.

קבלת 414 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות . ממגרשים 4&3&2.

2. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62 א (א) 15 לחוק

במגרש 2 : תוספת 845 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.

במגרש 3 : תוספת 1250 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.

במגרש 4 : תוספת 1345 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.

3. הגדלת שטחים ע"פ סעיף 62 א (א) 16 לחוק.

במגרש 1 : תוספת 420 מ"ר לשטחי שירות מעל הקרקע.

במגרש 5 : תוספת 275 מ"ר לשטח עיקרי למגורים מעל הקרקע.

4. קביעת קו בניין תת קרקעי למגרש 1 , ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

5. קביעת גובה בניין ומספר קומות למגרש 5 , ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

6. קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

7. הגדלת מס' יח"ד במגרשים 2-5, ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	נאות אילנה - בית שמש
ומספר התכנית		

מספר התכנית	102-1084805
-------------	-------------

שטח התכנית	11.240 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

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

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 ירושלים

קואורדינאטה X 198745

קואורדינאטה Y 629128

1.5.2 תיאור מקום

בית שמש רחוב העליה - מרכז העיר.

תחום התכנית בכניסה הצפונית לבית שמש, בין מגרש כדורגל העירוני לרחוב העליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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
5203	מוסדר	חלק		13
5214	מוסדר	חלק		3

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
102-0360032	5 - 1

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
102-0360032	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0360032 ממשיכות לחול.	7990	2719		15/11/2018



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				תלמה ורדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תלמה ורדי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			04/08/2022	תלמה ורדי	20: 13 14/11/2022	בינוי ופיתוח	לא
טבלת שטחים	רקע		1	22/01/2023	תלמה ורדי	20: 58 22/01/2023	נספח פירוט שינוי שטחים לתכנית 102-1084805	לא
ניהול מי נגר	רקע			21/07/2022	גילי לוין	14: 46 08/09/2022	נספח הידרולוגי	לא
ניהול מי נגר	רקע			31/07/2022	גילי לוין	14: 48 08/09/2022	תכנית הידרולוגית לניהול מי נגר	לא
תנועה	מחייב חלקית			04/08/2022	תלמה ורדי	11: 55 08/09/2022	כניסות לחניונים ומאזן חניה מחייב לעניין מיקום הכניסה והיציאה לחניה	לא
תשריט התכנית	רקע			16/11/2022	תלמה ורדי	23: 43 23/11/2022	תשריט מצב מוצע עם חתימת מודד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/12/2022	ניזר קאדר	13: 00 05/01/2023	קומפילציה 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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית עיריית בית שמש (1)		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9909993		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כתובת : מרכז מסחרי קניון נעמי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית עיריית בית שמש		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק (1)	2	02-9909993		

(1) כתובת : כתובת : מרכז מסחרי קניון נעמי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תלמה ורדי	41049		מסילת ציון	(1)		02-5796476		tvardi@barak.net.il
יועץ תנועה	יועץ	אלבר אנדריא	108654		נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andira.co.il
הידרולוג	יועץ	גילי לוי	027373125		חדרה	ערוגות הבושם	1			envirolev@gmail.com
מודד	מודד	ניזר קאדר	2222		טייבה	אלשל	10	03-7541000		geomap88@gmail.com

(1) כתובת : ..

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 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 מ- 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**

שינויים בסמכות ועדה מקומית ע"מ לאפשר חניות ומיצוי זכויות שבתוכנית 102-0360032.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות עקריות (כולל מרפסות) ושרות מעל ומתחת לקרקע בין מגרשים.
- ניוד שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
- תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי עיצוב אדריכלי ותנאים לבקשת היתר בניה.
- תוספת מס' יחיד. ללא שינוי סך השטח העיקרי. מגרשים 4-2.
- תוספת שטח עיקרי ותוספת מס' יחיד במגרש 5.
- קביעת שלביות ביצוע

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מגורים ג'	2 - 4
מגורים ד'	5

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,224	19.81
מגורים ג'	7,018.1	62.52
מגורים ד'	1,984	17.67
סה"כ	11,226.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,219.71	19.78
מגורים ג'	7,018.1	62.55
מגורים ד'	1,981.56	17.66
סה"כ	11,219.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח דירוג המבנים : תותר בניה של מבני קומות אנכיים בעלי דירוג אחד לפחות בעומק של לפחות 2 מ' בחזית האחורית. הנסיגה צריכה להיות לאורך 60% לפחות מהחזית האחורית של הבניין.
ב	חניה סימון מהתשריט : קו בנין תחת/ תת קרקעי הכניסות והיציאות לחניה יהיו ע"פ נספח התנועה
ג	קווי בנין סימון מהתשריט : קו בנין תחת/ תת קרקעי קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה מרבי לקומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ' למעט קומה אחת עד 4 מ', ובלבד שסה"כ גובה המבנה לא יחרוג מהמפורט בטבלה בסעיף 5. 2. במבנה תהיה נסיגה אחת לפחות לאורך לפחות 30% מאורך החזית הפונה לרחוב, וזאת בכדי ליצור דירוג בבינוי וזאת בהתאם לנספח הבינוי. 3. המרחק המינימלי בין מרפסות וזיז שבין הבניינים בתחום המגרש לא יפחת מ 5.5 מ' 4. תותר בליטה של עד 1.2 מ' מפני הקרקע של קומת החניה בקו בנין התת קרקעי הקדמי.
ב	חניה סימון מהתשריט : קו בנין תחת/ תת קרקעי הכניסות והיציאות לחניה יהיו ע"פ נספח התנועה

4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגורים
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. גובה מרבי לקומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ' למעט קומה אחת עד 4.6 מ', ובלבד שסה"כ גובה המבנה לא יחרוג מהמפורט בטבלה בסעיף 5. 2. תותר בליטה של עד 1.2 מ' מפני הקרקע של קומת החניה בקו הבניין התת קרקעי הקדמי.
ב	חניה סימון מהתשריט : קו בנין תחת/ תת קרקעי הכניסות והיציאות לחניה יהיו ע"פ נספח התנועה



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
3	3	1	4	14.5	9	20	45	222	4930	1375	50	620	2510	2224	1	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	2	9	32	21.2	60	55	459	12967	3100	0	3600	5157	2821	2	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	2	9	32	23	60	57	483	13255	3358	0	3630	5157	2732	3	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	9	32	20.2	30	55	446	6648	1290	0	2225	2578	1478	4	מגורים ג'	מגורים ג'
4	8	4	23	78	50	100	55	1074	21310	6300	0	4950	8880	1984	5	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין
שואלי הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	375
מגורים ג'	מגורים ג'	2	1110
מגורים ג'	מגורים ג'	3	1110
מגורים ג'	מגורים ג'	4	555
מגורים ד'	מגורים ד'	5	1180

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:

- א. מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח 2-4 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 4.0 מ' מפני הגג.
- ב. קו בנין "0" תת-קרקעי לקומת חניה הפונה כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהבנייה היא תת קרקעית, עד חריגה של 1.2 מ' מעל פני הקרקע. במידה ולאור שיפוע הרחוב חלק מהחניון יימצא מעל מפלס הרחוב, מעל 1.2 מ' מעל פני הקרקע אזי יוסג הבנוי לקו הבנין הקדמי מעל לקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

א. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים :

לא תותר פתיחת חלונות בחזית בנין ו/או חלקי בנין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מהמפורט לעיל: עד 4 קומות לא יפחת המרחק מ-6.0 מ', מ-5 קומות לא יפחת מ-8.0 מ'.

6.2 הוראות פיתוח

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 3.30 מ' גובה. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות הגובה כפי שפורטו בסעיף ג' לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד לגובה של 6 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.

6.3 מגבלות בניה לגובה

- א. גובה הבינוי לא יעלה על 78 מ' מעל פני מפלס הכניסה וכן לא יעלה על גובה + 324.50 מעל גובה פני הים.
- ב. גובה הבינוי המוזכר בסעיף א' מהווה מדרגה העליונה 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. אין הוראות אלו מחליפות כל היתר אחר התחייב עפ"י דין.

6.4 ניהול מי נגר

תכסית - עידכון ע"פ הקובץ שצורף 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).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא שינוי מתוכנית 102-0360032	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25