

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1061480

נופי השמש

ירושלים

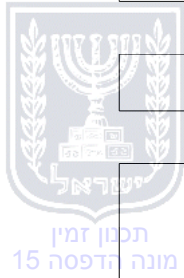
מחוז

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

מתחם נופי השמש ממוקם במרכז העיר בית שמש, בשוליים הדרום-מזרחיים של שכונת גבעת שרת, וממערב לשד' נהר הדן (כביש 5).

התכנית המאושרת היא בש/853/יב, הכוללת 192 יח"ד בבנייה רוויה ו-188 יח"ד בבנייה נמוכה/צמודי קרקע. מתוכם בוצעו בפועל 128 יח"ד בבנייה רוויה ו-36 יח"ד צמודי קרקע.

תכנית זו עוסקת במגרשים 2-3-4-8-9 המיועדים לבנייה נמוכה, ובחלקו הצפוני של מגרש 1 המיועד לבנייה רוויה. מהות התכנית היא התאמה תכנונית של המגרשים, תוספת יח"ד וזכויות בנייה.

כמו"כ התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בשצ"פ 21 - ממזרח למגרש 1. שטח התכנית כ-51.5 דונם.

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע מכוח הסכם חכירה ובנוסף הועדה המקומית לתו"ב בית שמש - בעלת עניין בשצ"פ 21.

מספרי היתרים שניתנו במגרש 1

20110159

20110161

20110162

20111063

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התו"ב, על פי הסעיפים הבאים:

לפי סעיף 62 א (א) 16(א) (1) תוספות בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.

לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.

לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ-216 ל-286 יח"ד.

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

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

לפי סעיף 62 א(א) 6 ניווד שטחים בין מגרשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נופי השמש
1.1	מספר התכנית	102-1061480
1.2	שטח התכנית	50.492 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
כן		
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
מקומית		
לפי סעיף בחוק		
62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א))		
5), 62א (א) (6), 62א (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 בית שמש

קואורדינאטה X 198545

קואורדינאטה Y 627057

1.5.2 תיאור מקום

מתחם נופי השמש ממוקם במרכז העיר בית שמש, בדרום-מזרח שכי גבעת שרת וממערב לכביש נהר הדן (כביש 5)

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	ורד		
בית שמש	סחלב		
בית שמש	סיתוונית		

נופי השמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5231	מוסדר	חלק	54-57, 61-62, 64, 95-97, 99-100	

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
מי/ במ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 853 ממשיכות לחול.	4424	3884		04/07/1996
בש/ 853/ יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 853/ יב ממשיכות לחול.	5471	923		20/12/2005



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				לירן יהודה שוקרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		לירן יהודה שוקרון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	29/06/2022	לירן יהודה שוקרון	10: 01 29/06/2022	טבלת שטחים למגורים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/06/2022	לירן יהודה שוקרון	08: 10 08/06/2022	נספח בינוי גיליון 2 מתוך 2 - חתכים וחזיתות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/01/2023	לירן יהודה שוקרון	13: 59 22/01/2023	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 2 - העמדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/01/2023	סרגיי טלפה	12: 48 22/01/2023		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב בית שמש	בית שמש	הגפן	34	073-3502411		taba@bshe mesh.co.il
	פרטי			נופי שמש ב.ש. בע"מ	ירושלים	קול משה	3	050-3018130	02-6537288	yosi@achav er.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נופי שמש ב.ש. בע"מ	ירושלים	קול משה	3	050-3018130	02-6537288	yosi@achaver.co.il

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	לירן יהודה שוקרון	28932610	פרימוביץ-בס אדריכלות וניחול בע"מ	בית שמש	חושן (1)	6	02-9900731	077-4704530	mati@primo vitz-bas.net
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	אביעזר	153	052-2389243		srgtlp4@gma il.com

(1) כתובת: חושן 6 אזור התעשייה הר טוב.

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. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם 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**

קביעת מתווה תכנוני, הגדלת זכויות בנייה ויח"ד למתחם נופי השמש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממגורים א', מגורים ד' ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ושצ"פ.
- קביעת שטחי בניה למגורים ולמסחר בתחום התכנית.
- קביעת גובה הבינוי.
- קביעת מספר יחידות הדיור.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
- קביעת שלביות ביצוע.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2 - 4, 9
מגורים ג'	8
מגורים ד'	1
מתקנים הנדסיים	624, 623
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	104 - 106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	104, 106
זיקת הנאה	מגורים ב'	2 - 4, 9
זיקת הנאה	מגורים ג'	8
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	623
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	10
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	106
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	23,569.15	45.69
אזור מגורים ד'	8,836.16	17.13
דרך	8,218.73	15.93
מתקנים הנדסיים	245.02	0.48
שטח ציבורי פתוח	10,720	20.78
סה"כ	51,589.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,218.73	15.93
מגורים ב'	22,131.32	42.90
מגורים ג'	1,437.83	2.79
מגורים ד'	8,836.16	17.13
מתקנים הנדסיים	245.02	0.47
שטח ציבורי פתוח	10,720.64	20.78
סה"כ	51,589.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות אזור מגורים ב' מיועד לבינוי מבנים בבנייה טורית/בניית שטיח.

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות אזור מגורים ג' מיועד לבינוי מבנים בבנייה טורית/בניית שטיח.

4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	- מגורים - מסחר בחזית מסחרית
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות א. אזור מגורים ד' מיועד לבניית מבנים בבנייה רווייה, בני 5 קומות ומעלה. ב. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר בניית חזית מסחרית לפי ההנחיות הבאות: - הכניסה למסחר תהיה מהרחוב בלבד. - הקולונדה המסחרית תמוקם על קו בנין 0. - בקומת כניסה יתאפשרו בנוסף למסחר, לובי, גישות ושטחי שרות של מבני המגורים.

4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	השימושים המותרים בשטח זה הם כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי תקשורת.
4.4.2	הוראות

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	מגרשים למשחק, מתקני משחק, שבילים ומעברים, גינות ונטיעות, תאורה, ריהוט רחוב, דרכים וחנייה, מתקני תשתית וחדרי טרפו - ע"פ השימושים המותרים בתכנית מי/במ/853 ובש/200.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.5

שטח ציבורי פתוח

- א. יפותחו בין השאר שבילים ומעברים, מתקני משחק, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני חנייה לאופניים, מצללות המקורות בחומרים קלים דוגמת בדים או ממברנות מעל לאזורי המשחק והשיבה, גינון ונטיעות, עמודי תאורה וכדו'.
- ב. תותר הקמת מתקני תשתית דוגמת חדרי טרפו, ארונות תקשורת וכיו"ב בתחום השצ"פ.
- ג. תותר העברת תשתיות דרך מגרשי השצ"פ תוך הסתרתם ככל הניתן בקרקע.

ב

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב

בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה למעבר כלי רכב, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל מ/אל השצ"פ/המבנים.

4.6

דרך מאושרת

4.6.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.6.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
- ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית בית שמש לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
- ג. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.



מועד הפקה: 24/02/2023 15:37 - עמוד 12 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 15

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	א. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד. שטח הבנייה המרבי, שטחי הבנייה לצרכי ציבור ולמגורים, מספר יחידות הדיור, גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין יהיו כמפורט בפרק 5 לעיל. ב. תותר גמישות במס' בהעברת זכויות בנייה וקומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך. ג. חומרי גמר - 1. יותר חיפוי אבן טבעית ו/או אבן מעובדת ו/או אבן מוחלקת ו/או אבן מלאכותית ו/או חומרים מתועשים תיקניים, וכמו"כ יותר לשלב טיח בחזיתות הבניין - בכפוף לאישור מהנדסת העיר. 2. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. 3. פירוט מלא של חומרי גמר, פרטי אבן וכיו"ב, יפורטו בבקשה להיתר בנייה. ד. מזגנים - 1. מזגנים או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות, ימוקמו באופן שאינו פוגע בחזות המבנה. 2. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסת השירות - הכול באופן המשתלב בחזות הבניין. 3. מי מזגנים יופנו להשקיה בתחום המגרש, ככל הניתן.
6.2	קווי בנין
	קווי בניין יהיו בהתאם לתשריט.
6.3	חניה
	תקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
6.4	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
6.5	פיקוד העורף
	יש לספק לכל יח"ד ויחידת שימוש מרחב המוגן כנדרש ע"י פיקוד העורף.
6.6	פיתוח סביבתי
	א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'. ג. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 תושאר תכנית פנויה של לפחות 15% לחלחול מי נגר בתחומי המגרשים. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ו/או חיפוי גזם קצוץ באזורי הגינות.
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	במגרשים בהם יש יותר ממבנה אחד, יתאפשר מתן טפסי איכלוס (טופס 4 וטופס 5) למבנה או למבנים שבנייתם הסתיימה, ובתנאי שפיתוח החצרות ודרכי הגישה, והפיתוח הסביבתי באזור המבנים הושלם.
6.8	תנאים בהליך הרישוי
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו

6.8

תנאים בהליך הרישוי

והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 במידה והדבר נדרש. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ופנימיות ואופן הסתרתן, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ג. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין מיקום פחי האשפה.

ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פיתרון קצה לביוב.

6.9

זיקת הנאה
סימון בתשריט: זיקת הנאה

א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו/ כלי רכב ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן טופסי אכלוס.

ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

ג. אחזקת השטח תהא כחלק מאחזקת הדרך הציבורית.

6.10

גגות

א. יותרו גגות שטוחים ו/או גגות רעפים.

ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף, זיפות או אגרגט כפי שיאושר על ידי מהנדס/ת העיר.

ג. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות וכן פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, מרזבים, ארגזי רוח וכיו"ב יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המבנים	כל מבנה או תוספת למבנה מכוח תכנית זו יבוצע בהינף אחד, למעט חריגים באישור מהנדסת העיר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - כ-15 שנים.