

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1038199

תוספת בניה למגורים מעל מרכז מסחרי ומשרדים נווה שמיר בית שמש

ירושלים

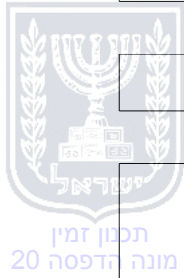
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2023

להפקיד את התכנית

05/07/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 34574 חלקה 54 מגרש 501 ברחוב העונות בבית שמש.
התכנית המאושרת החלה במתחם 102-0055277 קבעה ייעוד למסחר ותעסוקה.
בתחום התכנית קיים מגרש ריק.
התכנית מציעה תוספת יעוד למגורים עבור הקמת מבנה בן 10 קומות שיכלול מסחר בקומת הקרקע, משרדים, הפרשה לצרכי ציבור ו 32 יח"ד.
מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה למגורים מעל מרכז מסחרי ומשרדים נווה שמיר בית שמש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 102-1038199

1.2 שטח התכנית
1.362 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

200650

קואורדינאטה Y

623450

1.5.2 תיאור מקום

רח' העונות בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

נווה שמיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34574	מוסדר	חלק	54	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
102-0055277	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102-0055277	7294	8265		28/06/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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				אילת ינאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילת ינאי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	05/03/2023	אילת ינאי	07: 10 28/06/2023	נספח בינוי תכניות	לא
בינוי	מנחה		1	05/03/2023	אילת ינאי	07: 10 28/06/2023	נספח בינוי-חתכים וחזיתות	לא
חניה	מנחה		1	05/04/2023	ליאת זמיר	12: 44 01/06/2023	נספח תנועה וחניה	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	09/03/2022	אילת ינאי	12: 46 15/03/2022	תשריט 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
	פרטי			אבן שמש בניה והשקעות בע"מ	ירושלים	בית"ר	2	02-6713666		tolus1@013net.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבן שמש בניה והשקעות בע"מ	ירושלים	בית"ר	2	02-6713666		tolus1@013net.net

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	אילת ינאי	118185		קריית נטפים	(1)		050-7914095	03-7266006	dinamo.ay@gmail.com
מהנסת	יועץ תחבורה	ליאת זמיר	115342		צורן קדימה	הרב אלקלעי	30			liatzamir1@gmail.com
מודד	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(2)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: העלומים 46 קריית נטפים ד.נ. אפרים.

(2) כתובת: מושב נחלים ת.ד. 328.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקמת מבנה בן 10 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. קביעת בינוי בגובה 10 קומות.
5. קביעת מס. יחיד ל-32 יחידות דיור
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תכנית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות להפקעה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	1	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים מסחר ותעסוקה	1	
מגורים מסחר ותעסוקה	1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	1,361.4	100
סה"כ	1,361.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,361.4	100
סה"כ	1,361.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר. 3. משרדים. 4. שימוש ציבורי לספריה ומועדון נוער.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. דיור להשכרה: מחצית מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה להשכרה לתקופה של 20 שנה לכל הפחות ומכירתן תותר רק לאחר תקופה זו. 2. ניתן יהיה להצמיד שטח מחסן לכל דירה בשטח של עד 12 מ"ר. 3. מפלס 0.00: יותר הפרש של עד 1 מ' הבינוי ממפלס הפיתוח הסופי של הדרך הגובלת בצידו המערבי של המגרש ובאישור עיריית בית שמש. 4. השטח המסומן בנספח הבינוי כיעוד ציבורי יהיה בהיקף שלא יפחת מ 500 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד לספרייה ומועדון נוער. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
ב	איכות הסביבה 1. באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג	מקלטים פתרון המיגון יהיה בתיאום עם פיקוד העורף ובהתאם להנחיות התקפות לעת מתן ההיתר.
ד	חניה 1. מקומות החניה יבוצעו בתת הקרקע ובתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 3. תוספת קומות חניה או שטח לקומות חניה תת קרקעיות לא יחשבו סטיה ניכרת מתוכנית זו.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חומרים כגון: אלומיניום, בטון, בטון חשוף, חיפוי טיח, זכוכית, hpl וכיוצ"ב, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר הבניה.
ו	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ושיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז/חדרי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעליות, פרטי בניה וכיוצ"ב.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי 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. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.

5. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב.

6. תנאי בהליך הרישוי יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 1 וקומה 2 של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
קדמי תוכנית	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	32.5 (1)	32	60	9585	4000		1585	4000	1362	1	מגורים מסחר ותעסוקה
מונה	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8		60	4980	2600	240	(4) 350	(3) 1790	1362	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
ב. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 420.4=גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, הכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) כמופיע בתשריט.

(3) מתוכם 430 מ"ר לשימוש לצורכי ציבור-ספריה ומועדון נוער.

(4) מתוכם 70 מ"ר לשימוש לצורכי ציבור-ספריה ומועדון נוער.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2 ניהול מי נגר	יוותרו 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). לחלופין יותקנו אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, או שאלו יופנו לשצ"פ הסמוך בתנאי שהאמצעים ואוהפניית מי הנגר לשצ"פ אושרו על ידי רשות המים.
6.3 סטיה ניכרת	1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 3. היקף השטח הקבוע בתכנית לשימושים ציבוריים הינו מחייב, צמצום השטח לשימוש ציבורי יחשב כסטיה ניכרת. 4. יחס השטחים בין השימושים המוצעים בתכנית הינו מחייב ושינויו יחשב כסטיה ניכרת.
6.4 זיקת הנאה	השטח המסומן בתשריט במקווקו הוא שטח לזיקת מעבר להולכי רגל. מפלס החצר לא יעלה על 1.2 מ ממפלס השצ"פ בחלקו הצפוני ויתאפשר מעבר חופשי ומונגש בין שני תאי השטח. בשטח זה ניתן יהיה להשתמש לשימושים שונים כגון: הצבת ריהוט רחוב, הצבת שולחנות וכיסאות תוך שמירה על אפשרות נאותה למעבר הציבור בכל זמן נתון.
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20