

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1007053

מגרשים 332-337 ו-339-342, שכ' נווה שמיר בית שמש

ירושלים

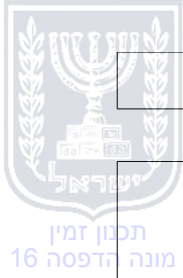
מחוז

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

מגרשים 332-337 ו-339-342 הם 10 מגרשים בייעוד מגורים ג' בשטח 20.2 דונם, שממוקמים בדרום מזרח שכל נווה שמיר (ה'1) בבית שמש. המגרשים פנויים מבנייה. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בנייה ויח"ד, ומטרתה יצירת פרויקט הכולל דירות בממוצע שטח גבוה ליח"ד, אשר ישווק למשפחות במעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה. התכנית מציעה תוספת 16 יח"ד ל-326 יח"ד מאושרות, ובס"ה 342 יח"ד. השטח הממוצע ליח"ד יגדל מכ-112 מ"ר לכ-120 מ"ר.

התכנית המאושרת לכלל תאי השטח בתכנית היא 102-0055277. התכנית המאושרת החלה על מגרש 335 היא 102-0434829. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע מכוח הסכם חכירה.

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

לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) תוספת 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-326 ל-342 יח"ד.
לפי סעיף 62 א (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62 א (א) (4) 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

מגרשים 332-337 ו-339-342, שכי נווה שמיר בית שמש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-1007053

מספר התכנית

20.223 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

לפי סעיף בחוק

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	200584
קואורדינאטה Y	622651

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 332-337 ו-339-342 בשכונת רמת בית שמש ה'-1 המתחם בין הרחובות: האחים, אלבוז, קליין, אהרן שמי.

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

שכונה

נווה שמיר - ה'-1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34575	לא מוסדר	חלק	8-10, 12-13, 15-18	11

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
102-0055277	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות המפורטות בה, וכל יתר הוראות תכנית 102-0055277 תוספנה לחול.	7294	8265		28/06/2016
102-0434829	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות המפורטות בה, וכל יתר הוראות תכנית 102-0434829 תוספנה לחול.	9041	8054		16/08/2020



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: 1250	1		לירן יהודה שוקרון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	10/03/2022	לירן יהודה שוקרון	09: 34 10/03/2022	נספח בינוי, גיליון 1 מתוך 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/08/2021	מוראד מחיסן	10: 05 03/09/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שמיר שיכון ויזמות בע"מ	ירושלים	דרך חברון	101	054-6757410	153-54-6757410	einat@tdissi.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		נווה שמיר שיכון ויזמות בע"מ	ירושלים	דרך חברון	101	054-6757410	153-54-6757410	einat@tdissi.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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 וניהול בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	1	02-9900731	077-4704530	mati9271@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	דרך בית חנינא	1	052-2457448		hhplan2010@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יחידות דיור וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ב. קביעת גובה הבינוי.

ג. קביעת תוספת 16 יח"ד.

ד. קביעת קווי בניין.

ה. קביעת שטחי בנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

ו. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.

ז. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	337, 335
מגורים ד'	332 - 334, 336, 339 - 342

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	337
קו בנין עילי	מגורים ד'	332 - 334, 336, 339 - 342

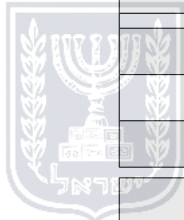
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	20,223.54	100
סה"כ	20,223.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,504.21	22.27
מגורים ד'	15,719.33	77.73
סה"כ	20,223.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
4	9	32	17	40	335	7733	1945	216	1500	4072	2308	332	מגורים ד'	מגורים ד'
4	9	32	18	40	350	7733	1945	216	1500	4072	2208	333	מגורים ד'	מגורים ד'
4	9	32	19	42	355	7929	2270	380	1175	4104	2235	334	מגורים ד'	מגורים ד'
3	9	32	13	25	260	5194	1315		1200	2679	1996	335	מגורים ג'	מגורים ג'
3	9	32	16	38	321	7429	1580		1700	4149	2311	336	מגורים ד'	מגורים ד'
3	9	32	15	38	296	7429	1580		1700	4149	2509	337	מגורים ג'	מגורים ג'
4	10	35	17	29	343	5730	1245		1300	3185	1674	339	מגורים ד'	מגורים ד'
4	10	35	18	30	351	5741	1245		1300	3196	1632	340	מגורים ד'	מגורים ד'
2	10	35	18	30	346	5741	1245		1300	3196	1657	341	מגורים ד'	מגורים ד'
2	10	35	18	30	338	5741	1245		1300	3196	1699	342	מגורים ד'	מגורים ד'
			17	342		66400	15615	812	13975	35998	20229		<סך הכל>	מגורים ד'

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. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה למעט מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד ע"פ תכנית מאושרת.
ב. תותר בניית מדרגות יציאה לגג, מעקה ומתקנים טכניים מעבר לגובה המרבי ומניין הקומות המצוינים בטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.
 ב. יותר ניוד זכויות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך - באישור מהנדסת העיר בלבד.

6.2

עיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר
 1. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת בנדבכים אופקיים ו/או חיפויים אחרים לפי הנחיית 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.
 ב. מזגנים
 1. מזגנים או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות, ימוקמו באופן נסתר שאינו פוגע בחזות המבנה.
 2. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסת השירות - הכול באופן המשתלב בחזות הבניין.
 3. מי מזגנים יופנו להשקייה בתחום המגרש, ככל הניתן.

6.3

קווי בנין

- א. קווי בנין יהיה בהתאם לתשריט מוצע.
 ב. תתכן הבלטת מרפסות מקווי בנין לכיוון שטחים ציבוריים (ע"פ תכנית 102-0055277).

6.4

חניה

תקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.5

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.

6.6

פיקוד העורף

יש לספק לכל יח"ד מרחב המוגן כנדרש ע"י פיקוד העורף.

6.7

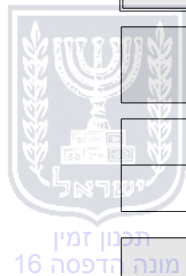
פיתוח סביבתי

- 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 גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'.
 ג. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 תושאר תכסית פנויה של לפחות 15% לחלחול מי נגר בתחומי המגרשים. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ו/או חיפוי גזם קצוץ באזורי הגינון.

6.8

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי



6.8	פיתוח תשתית
	המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. אישור תאגיד המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.9	תנאים בהליך הרישוי
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"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.

6.10	גגות
	א. יותרו גגות שטוחים. ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף, זיפות או אגרגט 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	כל מבנה יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.