

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 :

05/02/2024

לאשר את התוכנית

15/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005194764/310>

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, מתוכן 13 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת בניה למגורים מעל מרכז מסחרי ומשרדים נווה שמיר בית שמש

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
102-1038199

שטח התכנית
1.362 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"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

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	העונות		

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

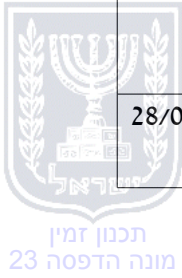
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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



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

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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. יח"ד ל-32 יחידות דיור, מתוכן 13 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.

6. קביעת קווי בנין.

7. קביעת תכסית 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	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: 40% מיחידות הדיור המוצעות (סה"כ 13 יח"ד) 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. 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 בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ושיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות 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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

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 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה.