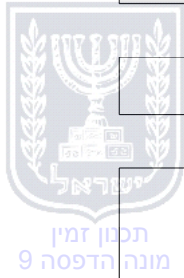


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0446062

שינוי תכנון רחוב משולב מס' 43 ושינוי במגרשים ציבוריים, ברובע ד'5



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רחוב מס' 43 שבתכנית 102-0062257 לרובע ד' 5 בעיר בית-שמש, תוכנן כרחוב משולב המתחבר לרחוב מס' 40. רחוב זה מהווה את השדרה המרכזית של הרובע. עם התקדמות התכנון לביצוע של תשתיות הרובע, מותנו השיפועים של רחוב מס' 42 הסמוך, כך שמתאפשר החיבור של רחוב מס' 43 ישירות אליו. חיבור זה עדיף מבחינה תנועתית מהחיבור שבתכנית התקפה. התכנית המוצעת מאפשרת את החיבור החדש הרצוי. התכנית המוצעת אינה מפחיתה מסך כל השטחים הציבוריים בשבתכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי תכנון רחוב משולב מס' 43 ושינוי במגרשים ציבוריים, ברובע ד'5	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
102-0446062	מספר התכנית	
5.758 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	195914
קואורדינאטה Y	623596

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מס' 43 שוכן בפאתי רובע ד'5 המערביים, במקביל לרחוב מס' 40 (השדרה המרכזית של הרובע) ממערב והטיילת של הרובע ממזרח. לאורכו מספר מגרשים המיועדים למגורים מסוגים שונים וכן שטחי ציבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רובע ד' 5, בית שמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34582	מוסדר	חלק	50, 67-68, 81	59

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
102-0062257	731, 703, 700, 216, 170

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/03/2015	3852	6998	ללא שינוי בס"כ זכויות בניה ושטחים ציבוריים	שינוי	102-0062257



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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				מירון כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מירון כהן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/04/2018	אשרף מסארוה	22/05/2018	נספח מס' 1: תנועה על רקע דרכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/08/2017	אריה פישמן	02/04/2018	נספח 2: מצב תכנוני מאושר	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	24/04/2018	אריה פישמן	27/04/2018	נספח מס' 3: איחוד וחלוקה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	24/04/2018	דורית מרגלית	27/04/2018	נספח מספר 4: תכנית פיתוח ונוף	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	02/04/2018	דורית מרגלית	02/04/2018	נספח 5: חתכי בינוי ופיתוח	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
אדריכל	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הלל 23 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

(1) כתובת: רחוב הלל 23 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמ"י	עמליה אברמוביץ		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318879		amaliaa@mmi.gov.i

(1) כתובת: בית שערי העיר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירון כהן		פרטי	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct-arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אשרף מסארוה	107688	מסאר מהנדסים בע"מ	טייבה	(1)		09-7996526	09-7996526	ashraf- m@zahav.net .il
אדריכלי נוף	יועץ נופי	דורית מרגלית	40091	ד. מרגלית אדריכלי נוף בע"מ	רמת גן	(2)	9	03-6121862	03-6121861	office@marg- alit- landarch.co.il
מדידות	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	3	03-6487272	03-6485999	medva@med- va.co.il
מהנדס דרכים	יועץ תשתיות	שמעון פרץ	37677	פרץ-סלה מהנדסים	לוד		19	08-9212702	08-9212608	shimon@ps- eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 3393 בית הכוכבים תחנת דלק גל א.ת. טייבה.

(2) כתובת: רח' הבונים 9 ר"ג.

(3) כתובת: רח' הברזל 3 ת"א.



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
חדר לבניה בעתיד	חדר שהינו חלק מדירה מתוכננת להרחבה בעתיד, הכלול בשטחי הבניה המותרים, ואשר הקמתו תדחה למועד כמפורט בתכנית מס' 102-0062257 התקפה.
מגרש	בכל מקום בו מופיע המונח "מגרש" בתכנית, הכוונה היא לתא-שטח כמופיע בתשריט התכנית.
שפכים	מים לאחר שימוש בבית או במבנה לצרכי ציבור, לרבות פסולת נוזלית המכילה מוצקים בתרחיף או בתמיסה, שמקורם באדם או בבעלי חיים, בין אם הם מהולים במים ובין אם לא.
תמהיל דירות	הרכב יחידות הדיור בגדלים שונים המחוייב ע"פ הוראות תכנית 102-0062257 התקפה.

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**

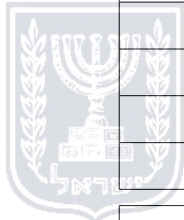
1. התוויה מחדש של דרך מס' 43 שברובע ד'5, בית שמש.
2. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד קרקע מדרך משולבת לדרך, מבנים ומוסדות ציבור, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לדרך, שביל, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי יעוד קרקע מגורים א' לדרך.
5. שינוי יעוד קרקע משביל למגורים א'.
6. קביעת גובה הבנינים, מפלסי הכניסה העיקריים ומספר הקומות בבנינים, לפי סעיף 62 א (א) 4' לחוק התכנון והבניה.
7. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) 4' לחוק התכנון והבניה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ללא שינוי מהוראות אלה בתכנית התקפה לפי סעיף 62 א (א) 5' לחוק התכנון והבניה.
9. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) 1' לחוק התכנון והבניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	901
דרך מוצעת	902
דרך משולבת	900
מבנים ומוסדות ציבור	2180, 2160
מגורים א'	1700
שטח ציבורי פתוח	7310, 7000



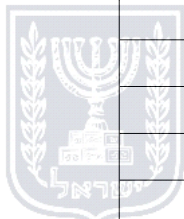
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	900
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2160
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	506	8.79
מבנים ומוסדות ציבור	3,019.79	52.44
מגורים א'	1,272	22.09
שביל	234.2	4.07
שטח ציבורי פתוח	726.45	12.62
סה"כ	5,758.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	96.3	1.67
דרך מוצעת	957.11	16.62
דרך משולבת	258.77	4.49
מבנים ומוסדות ציבור	2,215.08	38.47
מגורים א'	1,269.88	22.05
שטח ציבורי פתוח	961.29	16.69
סה"כ	5,758.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים בבית משותף או בדבוקה של בניינים צמודי קרקע. ב. בחלק מהבניינים תהיינה דירות להרחבה ע"י תוספת חדר בעתיד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות במגרש 1700 יבנה טיפוס H במתואר במסמכי התכנית התקפה. ההוראות שבסעיף 4.1.2 [א' ובי' (2)] שבתכנית התקפה, ממשיכות לחול.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. השימושים יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965. 2. השימושים העיקריים במגרשים יהיו ע"פ המפורט להלן: מגרש 2160 : בית כנסת. מגרש 2180 : רזרבה. 3. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים הנ"ל לבין עצמם ולבין המגרשים במיועדים למבנים ולמוסדות ציבור שבתכנית 102-0062257 התקפה. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים הנ"ל.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות כל ההוראות שבסעיף 4.7.2 (א') שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.
ב	בינוי ו/או פיתוח כל ההוראות שבסעיף 4.7.2 (ב', ד') שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	כל השימושים במפורטים בסעיף 4.8.1 ובסעיף 4.15.1 (שבילים) שבתכנית התקפה חלים על יעוד זה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. ההוראות שבסעיף 4.8.2 (א'-ב') שבתכנית התקפה ממשיכות לחול על תא שטח 7000. תא שטח זה מיועד לגינה ציבורית. 2. ההוראות שבסעיף 4.15.2 (א'-ב') "שבילים" שבתכנית התקפה חלות על תא שטח 7310. תא שטח זה מיועד עבור מדרגות פיתוח לשימוש הולכי רגל. המדרגות יחברו בין רחוב מס' 42 לטיילת. המעבר יגונן, ינטעו לאורכו עצים, ישולבו בו ספסלים למנוחה, ריהוט רחוב ותיאורה. 3. יותר מעבר תשתיות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים

4.4	דרך מאושרת
	השימושים המופיעים בסעיף 4.13.1 שבתכנית התקפה ממשיכים לחול.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תכנון התנועה והתכנון הפיזי מופיעים ברקע נספח מס' 1. 2. ההוראות שבסעיף 4.13.2 (ב') שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. יותרו חניה, גינון, ריהוט רחוב, מתקני מיחזור, תאורה ותשתיות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הוראות הפיתוח הרלוונטיות שבסעיף 4.13.2 (ב') שבתכנית התקפה ממשיכות לחול. 2. בעבודות הסלילה נכללים הכבישים, החניות, המדרכות, קירות תומכים, מעקות, תשתיות תת-קרקעיות, תאורת רחוב, שתילה וכיוצ"ב. 3. חתכי הדרך כוללים רצועות עבור נטיעת עצים. חלה חובת נטיעת עצים לאורך המדרכות תוך שמירת זווית ראייה כמתחייב בצמת. 4. תותר חדירה לתחום מגרשים גובלים של קירות תמך התומכים את הדרך במידה שלא תעלה על 1 מ'. 5. ריצוף המדרכות יהיה באבן משתלבת. 6. התכנון המפורט של הדרך ייעשה בשילוב אדריכל נוף. 7. מעברי חציה יהיו מוגבהים באופן שיודגש המשכיות המדרכות.
ב	תנועה תכנון התנועה וכן התכנון הפיזי המוצע של הדרך מופיעים ברקע נספח מס' 1.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. הדרך כוללת מיסעה משותפת להולכי רגל, לרכב ולאופניים, לחניה, לגינון, לריהוט רחוב, למתקני מיחזור ולתאורה ותשתיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1) חתך הדרך הוא משותף לכלי רכב, להולכי רגל, לאופניים, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות וגינון. 2) תותר חדירה לתחום מגרשים גובלים של קירות תמך התומכים את הדרך במידה שלא תעלה על 1 מ'. 3) המיסעה תרוצף באבן משתלבת.



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	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	2	2	9	4	5	70	67	120		175	550	1269	1700	מגורים א'	
4	4 (1)	5	12			80	250	242	535	380	1035	878	2160	מבנים ומוסדות ציבור	
3	5	3 (1)	8			80	275	600	1547	405	1135	1336	2180	מבנים ומוסדות ציבור	



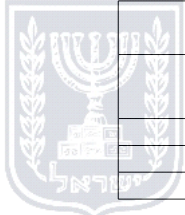
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
6	1700	מגורים א'
4	2160	מבנים ומוסדות ציבור
5	2180	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צד דרומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

ההוראות שבסעיפים 6.1 עד 6.9 שבתכנית התקפה, ממשיכות לחול.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

ההוראות שבסעיפים 6.10 שבתכנית התקפה, ממשיכות לחול.

6.3 עתיקות

ההוראות שבסעיף 6.11 שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.

6.4 חניה

ההוראות שבסעיפים 6.12 שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.

6.5 חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה (בהסכמה) ע"פ פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח האיחוד והחלוקה.
3. א. עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ו/או מגישי הבקשות להיתרי בניה ועל חשבונם, תשריט חלוקת הקרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
3. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

6.6 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לשטחי ציבור והמיועדים להפקעה, יופקעו ע,י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

6.8 הנחיות מיוחדות

ההוראות המפורטות בסעיפים 6.13 עד 6.26 ובסעיפים 6.28 עד 6.40 שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9