

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0600684

הסדרת שטחי ציבור - גוש 5380 בית שמש

ירושלים

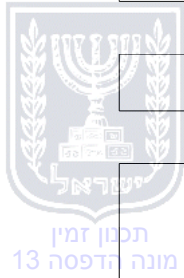
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

התכנית נועדה להסדיר את שטחי הציבור בגוש 5380 בית שמש באמצעות החלפת שצ"פים ושטחים למבני ציבור - בסמכות הועדה המקומית.

שטחים למבני ציבור המשמשים בפועל למעברים ולגני משחקים מוסבים בתכנית זו לשצ"פים, וכנגדם מוסבים חלקים משצ"פים לשטחים למבני ציבור.

התכנית אינה משנה את היקף השטחים הציבוריים בכל ייעוד.

זכויות הבנייה לשטחי הציבור יועברו מהמגרשים הישנים למגרשים החדשים, ויישארו ללא שינוי - 180% שטח עיקרי (24,774 מ"ר) ו-20% שטחי שירות (2,754 מ"ר) כפי שנקבע בתכנית בש/במ/90/ז.

בעלת הקרקע למגרשים הכלולים באיחוד וחלוקה, הינה עיריית בית שמש - כך שהאיחוד והחלוקה הם בהסכמת בעלים.

הגורמים המממנים לתכנית זו הינם קהילות: מעייני ישראל, ביאלה, גור, לעלוב - באמצעות עמותות, מתוך מטרה ליצירת שטחים לפיתרון מצוקת מקום עבור קהילות אלו, בתיאום עם עיריית בית שמש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת שטחי ציבור - גוש 5380 בית שמש
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	102-0600684
-------------	-------------

שטח התכנית	38.259 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (1), א62 א (א) (3), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (7)

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 199525

קואורדינאטה Y 627165

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	אור שמש		
בית שמש	אמרי אמת		
בית שמש	אשכול לוי		
בית שמש	הרב הרצוג		
בית שמש	חזון איש		

הרב ניסים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5380	מוסדר	חלק	40, 47, 49-51, 55, 57, 60	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 90 / ז	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 90 / ז ממשיכות לחול.	4764	3731	08/06/1999
בש/ במ/ 90 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ במ/ 90 / ב ממשיכות לחול.	4179	1417	26/12/1993



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/03/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 47 06/03/2019	בינוי מתחם A	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/03/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 47 06/03/2019	בינוי מתחם B	לא
בינוי	רקע		1	06/08/2019	גאורגי שפיטלניק	13: 49 06/08/2019	נספח תמונות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/08/2019	גאורגי שפיטלניק	12: 07 12/08/2019	נספח העמדה ותנועה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250	1	15/07/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 28 15/07/2019	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/07/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 27 15/07/2019		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9900778	02-9900788	mh-han@bshemesh.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מתי תכנון והשבחה בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	1	058-7681111	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9900778	02-9900788	mh-han@bshemesh.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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367867		hanen118@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בטיחות	יועץ	אבי חמרה	30215178		הרצליה	ז'בוטינסקי	45	054-5695559		avi@safety-sol.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רון כהן	79241		הרצליה	גלגל הפלדה	20	054-7500303		cntnua@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

איחוד וחלוקה מחדש של שטחי שצ"פים ומבני ציבור, קביעת זכויות בנייה למגרשי מבני ציבור חדשים ללא תוספת זכויות, קביעת קווי בניין, מספר קומות ושיא הגג.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 13

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בשטחים ציבורים פתוחים ושטחים למבני ציבור לפי סעיף 62 א (א) 1 ו-3 לחוק.
- ב. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ג. קביעת קומות ו/או תוספת קומות וקביעת שיא גג לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בנייה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ה. העברת זכויות בנייה בין תאי שטח (ללא תוספת זכויות בנייה) לפי סעיף 62 א 7 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	208 - 202
שטח ציבורי פתוח	105 - 101, 49
דרך מאושרת	60, 57

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,029.47	20.99
מבנים ומוסדות ציבור	13,764.03	35.98
שטח ציבורי פתוח	16,465.66	43.04
סה"כ	38,259.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,906.61	18.05
מבנים ומוסדות ציבור	13,762.88	35.97
שטח ציבורי פתוח	17,589.07	45.97
סה"כ	38,258.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	מעון יום, גן ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר, מתנ"ס, אולם רב תכליתי, ישיבה כולל פנימית וכדומה, וכל שימוש המותר לפי סעיף 188 א' וב' לחוק.
4.1.2 הוראות	
א הוראות בינוי	1. כל ההוראות החלות בתכנית מס' בש/במ/90 ז' סעיף 9 יחולו על שטח למבני ציבור. 2. יותר ניוד שטחים בין מגרשים למבני ציבור באישור רשות רישוי מקומית.
ב תשתיות	יותר מעבר תשתיות דרך תאי שטח מיועדים למבנים ומוסדות ציבור באישור מהנדס העיר.

4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	גינות, שבילים להולכי רגל, גני משחקים, דרכי חירום ודרך ביטחון, מעבר וגישה למבנה ציבור.
4.2.2 הוראות	
א זכות מעבר לרכב	יותר מעבר לרכב חירום ולרכב ביטחון ורחבת כיבוי אש בתחום השצפיים.
ב תשתיות	יותר מעבר תשתיות דרך השצפיים באישור מהנדס העיר.

4.3 דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	א. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. ב. תותר הצבת מתקני מיחזור, פחי אשפה מוטמנים וכדומה. ג. יותר סימון רחבת כיבוי אש ע"ג הדרך.
4.3.2 הוראות	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	202	7225	13005	1445	14450	200	14	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	203	2148	3866	430	4296	200	18	5		(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	204	1605	2889	321	3210	200	18	5		(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	205	524	943	105	1048	200	4	1	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	206	820	1476	164	1640	200	4	1	1	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	207	733	1319	147	1466	200	16	4		(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	208	709	1276	142	1418	200	14	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**חניה**

החנייה תהיה ע"פ תקן תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

6.4**סטיה ניכרת**

סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.5**פיקוד העורף**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ב. למען הסר כל ספק, היקף הבנייה הנדרשת לצורך מרחבים מוגנים תקינים לפי החוק בעת הגשת בקשה להיתר, נכללים בשטח השירות שבטבלת הזכויות - טבלה 5 לתכנית זו.

6.6**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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי 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. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ה. אישור תאגיד המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

1. במבני ציבור אשר ייעודם כינסים ואירועים ציבורים, תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד יועץ אקוסטיקה ומתן פתרונות הולמים למניעת רעש, ע"פ החוק למניעת מפגעים התשכ"א - 1961 ותקנותיו.
2. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו - תשלום ליזם התב"ע ואישורו החתום לקבלת היתר.

6.8

כתב שיפוי

תנאי למתן תוקף לתכנית זו - חתימה על כתב התחייבות ושיפוי לטובת עיריית בית שמש על ידי עמותות הקהילות: מעייני ישראל, ביאלה, גור ולעלוב.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מבנה יבוצע בהינף אחד.	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש כ-15 שנים.