

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0689240

מגרשים 525-526 רח' יואל הנביא בית שמש

ירושלים

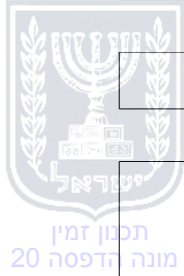
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2019

להפקיד את התכנית

07/09/2020

יו"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

מגרשים 526 ו-525 ממוקמים ברחוב יואל הנביא ובסמוך לרחוב מלאכי ברמת בית שמש ג'. מדובר ברחובות מבודדים, המאכלסים כ-200 יח"ד, חלקם בבנייה רווייה וחלקם צמודי קרקע, אשר רחוקים מכל מרכז מסחרי, מרפאות, תעסוקה ומעונות יום. הצורך בנגישות קרובה למרפאות ומעונות יום הינו צורך ממשי עבור האוכלוסיה באזור.

מגרשים 526 ו-525 המיועדים למגורים, ממוקמים באזור רווי חנייה ציבורית, ובצמוד למעבר אל הרחוב העליון רחוב אחיה השילוני. בשל המחסור והצורך שהתעורר בכך הוסבו מגרשים אלו לשימושים לשירות הציבור באמצעות שימוש חורג. תכנית זו מבקשת להוסיף למגרשים ייעוד מסחר ושימושים הכוללים בין השאר מרפאות ומעונות יום, כדי לספק מענה קבוע לאוכלוסיה המתגוררת בסביבה.

מגרש 526 :

-המגרש מיועד לבית דו-משפחתי ע"פ תכנית בש/158
- הוקם מבנה ע"פ היתר, מס' בקשה 20140422+20140421
- ניתן היתר לשימוש חורג ממגורים למרפאות, מס' בקשה 20150454
- המבנה מתפקד כקופת חולים.

מגרש 525 :

-המגרש מיועד לבית דו-משפחתי ע"פ תכנית בש/158
- הוקם מבנה ע"פ היתר, מס' בקשה 20140368+20140399
- ניתן היתר לשימוש חורג ממגורים למעונות יום, מס' בקשה 20150393
-המבנה מתפקד כמעון יום.

חנייה ותנועה :

על פי המצב התחבורתי כיום החניות הקיימות בתוך המגרשים (6 במגרש 526 בתוכם 2 חניות נכים, ו-4 במגרש 525) מספקות היטב את צרכי השימושים הקיימים. סביב המגרשים, במרחק של עד 50 מטר קיימות ומתוכננות כ-38 חניות ציבוריות חופשיות.

התכנית מוגשת ע"י 100% מבעלי הזכויות בתאי השטח הכלולים בה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מספר התכנית 102-0689240

1.2 שטח התכנית שטח התכנית
1.600 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

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 198160

קואורדינאטה Y 623670

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש ג', מתחם בנה ביתך

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	יואל הנביא	21	
בית שמש	יואל הנביא	23	

שכונה רמת בית שמש ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34355	מוסדר	חלק	139-140	

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	תאריך
בש/ 158	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/158	4788	4925	26/07/1999



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				גיאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/07/2020	גיאורגי שפיטלניק	14: 39 29/07/2020	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 1 - מחייב לנושאים הבאים : אטימה, מס' קומות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/06/2020	ישראל סובול	12: 14 28/06/2020	נספח חנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/08/2019	גיאורגי שפיטלניק	10: 00 04/08/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	מתיתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון והשבחה	בית שמש	(1)	1	02-9900731	077-4704530	mati9271@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי לב הרמה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		ספיר אור ייזום וניהול	צור הדסה	צור הדסה	1			magnezi.nadlan@gmail.com
פרטי	מיכל חדד			בני ברק	בן זומא	4	052-7660689		a0527660689@gmail.com
פרטי	אליהו סוויסה			בני ברק	בן זומא	4	052-7660689		a0527660689@gmail.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	גיאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	(1)	10	050-8590318		george159@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	בית שערים) (2	5	02-6522198		sobolisrael@ 012.net.il

(1) כתובת: הר טוב 10 בית שמש.

(2) כתובת: בית שערים 5 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ייעוד מסחר לייעוד מגורים וקביעת שימושים: מרפאות, משרדים ומעונות יום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ומסחר.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת שטחי בנייה.
5. קביעת הוראות בינוי, ותנאים למתן היתרי בניה והיתרי אכלוס.
6. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
7. קביעת הוראות אטימה.
8. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,600.12	100
סה"כ	1,600.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,600.12	100
סה"כ	1,600.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרפאות, חדרי טיפולים, משרדים, מעונות יום.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. המבנים בתחום התכנית יהיו בעלי ייעוד משולב - מגורים ומסחר, ויותרו בהם בית מגורים ו/או מסחר במסגרת השימושים המפורטים: מרפאות, חדרי טיפולים, משרדים, מעונות יום. ב. על המבנים הכלולים בתכנית אשר בוצעו בפועל לשמור על חזות חיצונית תואמת למרקם הסביבתי - בתים צמודי קרקע. ג. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ד. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בתא שטח 1 (מגרש 525) בקווים אלכסוניים, בשטח של 149 מ"ר מיועדים לאטימה. ה. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בתא שטח 2 (מגרש 526) בקווים אלכסוניים, בשטח של 113 מ"ר מיועדים לאטימה.
ב	עיצוב אדריכלי כל חזיתות הבנין תהיינה בנויות באבן בעיבוד טובזה, בלפחות 70% מהמעטפה החיצונית ועוד 30% בחומרים נוספים או בעיבוד אבן אחר.
ג	אקוסטיקה מעונות יום, תעסוקה ומסחר ושימושים אחרים יתוכננו בהתחשב בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990", לעניין הרעש הסביבתי הנגרם מהם.
ד	קולטי שמש על הגג דודי השמש יוסתרו מאחורי מעקה גג, בתיאום עם מהנדס העיר.
ה	גגות לא תותר בניית גגות משופעים. לא יותר שימוש בגגות רעפים.
ו	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 קוי 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.

4.1

מגורים ומסחר

ה. אישור תאגיד המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ז

חניה

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר ובהתאם לנספח הבינוי.

ח

ניהול מי נגר

ייתורו לפחות 20% 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).

ט

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

י

קווי בנין

קווי בנין במגרש יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

יא

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, מיקום יחידות מיזוג אוויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, גיטון ונטיעות, פרטים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין.
2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.

יב

סטיה ניכרת

- 1- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל צמצום השטח שבין קווי הבנין לבין גבול המגרש ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 2- מס' הקומות המרבי כמצוין בטבלה שבסעיף 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 3- ייאסר שימוש בשטחים המסומנים כאטומים ו/או לאטימה בנספחי הבינוי וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

יג

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יד

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.

מגורים ומסחר	4.1
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.	טו
חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר בנייה לתוספות בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	טז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות					
מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
(1) 2	9.27	50	400	40	360	800.06	מגרש 525	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(1) 2	11.72	50	400	40	360	800.06	מגרש 526	2	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, התשריט מחייב לעניין קווי בניין.

ב. בתא שטח 1 (מגרש 525) גובה המבנה הוא 9.27 מ' ומעל גובה זה לא יותר להקים מבנה יציאה לגג.

ג. בתא שטח 2 (מגרש 526) גובה המבנה הוא 11.72 מ' ומעל גובה זה לא יותר להקים מבנה יציאה לגג.

ד. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף מדרגות יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	טופס אכלוס	תנאי לטופס איכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי תנועה ע"פ תכנית מאושרת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20