

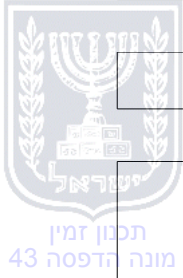
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0141580

רחוב המשלט 10

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

התכנית עוסקת במגרשים פנימים לרחוב המשלט מספר 10, ושטח 2.687 דונם.  
 תכנית בש/169 ותרש"צ 5/32/1 קבעו את יעוד הקרקע למבנה ציבור, שצ"פ ושטח לתכנון בעתיד.  
 במגרש 101 ששטחו כ 840 מ"ר קיים מבנה המשמש לגני ילדים בשטח של כ 170 מ"ר.  
 במגרש 102 ששטחו כ 1800 מ"ר קיים מבנה בית כנסת בשטח של כ 490 מ"ר ומקלט ציבורי בגודל של 160 מ"ר.  
 התכנית מציעה, קביעת שטח לצרכי ציבור ושמירת השצ"פ לצורך הסדרת זכויות הבניה בשני המגרשים.  
 זכויות הבניה קטנות יותר מכפי שהיו למגרשים בתכנית בש/169.  
 התכנית בסמכות מקומית ע"פ הסעיפים הבאים:  
 לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.  
 לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.  
 לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) קביעת גובה ומספר קומות.  
 לפי סעיף 62 א (א) 3 הגדלת שטחים לצרכי ציבור.  
 פי סעיף 62 א (א) 16(1) הגדרת שטח עיקרי.  
 פי סעיף 62 א (א) 15 הגדרת שטחי שרות מתחת לקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רחוב המשלט 10      שם התכנית      **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

102-0141580      מספר התכנית

2.687 דונם      **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת      **1.4 סיווג התכנית**

כן      האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית      ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות      **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה      **סוג איחוד וחלוקה**

לא      האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 בית שמש  
 קואורדינאטה X 199230  
 קואורדינאטה Y 628613

**1.5.2 תיאור מקום**

ברחוב המשלט, 10 מתחם שטחי ציבור, מבנה ציבור פנימי.

**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 רחוב המשלט, עיר ותיקה בית שמש.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5208	מוסדר	חלק		167
5209	מוסדר	חלק		123, 165

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 43



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/2003	1505	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 169 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 169
25/02/1965		1161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /32 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /32 /1

הערה לטבלה:

בנוסף תרשי"ץ 5/32/13 מיום 30.9.1986



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי פרידה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי פרידה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב קיים	00: 01 01/02/2021	אבי פרידה	25/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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 43

**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 (יחזק (1)	2	02-9909803	02-9909960	alizab@bsh emesh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רבין יחזק 2 בית שמש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין (יחזק (1)	2	02-9909803	02-9909960	alizab@bshemesh.c o.il

(1) כתובת: רבין יחזק 2 בית שמש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	ירושלים	יפו (1)		02-5318706	02-5318706	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל - רחוב יפו ירושלים..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבי פרידה	33021	דקר בנין והנדסה	תל אביב- יפו	המסגר	42	03-6893900	03-6883299	avi@decker.c o.il
מודד	מודד	אליעזר ארטובסקי	759		בית שמש	(1)	14	053-7705202	02-9952254	lazart@bezeq int.net





תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



**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
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה בקומת הקרקע העליונה.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הסדרת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
11. תוספת קומה מתחת לקומת הקרקע.
12. קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	102

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	1,440.83	53.62
שטח לתכנון בעתיד	1,208.95	44.99
שצ"פ	37.46	1.39
<b>סה"כ</b>	<b>2,687.24</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,644.86	98.60
שטח ציבורי פתוח	37.46	1.40
<b>סה"כ</b>	<b>2,682.32</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור כלל עירוניים ושכונתיים, מוסדות חינוך, תרבות, ספורט, דת וכדומה מתקנים הנדסיים וכל יעוד אחר המותר לפי סעיפים 188 א' ו ב' לחוק התכנון והבניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תיבנה גדר בין השטחים הציבוריים לשיטחי המגורים הסמוכים בגובה של 1.20 מ' לפחות.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. יותר ויותר ממבנה אחד בכל תא שטח. 2. יותר יותר משימוש ציבורי אחד לכל מגרש ע"פ צרכי הציבור שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.
ג	<b>זכות מעבר לרכב</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> יש לרשום הערת אזהרה לזכות מעבר, כמסומן בתשריט.
ד	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ה	<b>פיקוד העורף</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום כל מגרש.
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
ז	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
ח	גמישות לתכנית ניתן יהיה ע"פ צרכי העיר ובאישור מהנדס העיר לנייד שטחים בין תאי שטח.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל ומעבר תשתיות עירוניות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	1	2	10	50	1048	423	0	50	575	846	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	2	2	10	50	1793	250	450	188	905	1803	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

ניתן לנייד שטחים בין הקומות ובתנאי שלא חורגים מסך כל השטחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

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

### 6.2 רישום שטחים ציבוריים

שטחים ציבוריים, ירשמו ע"ש עיריית בית שמש.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית מצב קיים.	לכל מגרש בנפרד.
2	תכנון בהתאם לצרכי העיר בית שמש. וביצועם.	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.

