

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0589986

תוספת יח"ד ברחוב בן צבי

ירושלים

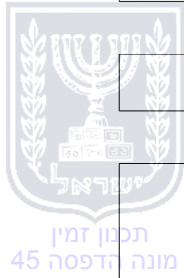
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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

1. התחתם נמצא ברחוב בן צבי בשכונת בית שמש, שטח המגרש הינו 2.076 דונם.
2. תכנית בש/11 ח קבעה את יעוד המגרש לימגורים, משרדים ומבנה ציבורי ו"שצ"פ עם זכויות בניה עבור 42 יח"ד ב-14 קומות.
3. התוכנית הנוכחית מציעה שינוי יעוד לימגורים, תעסוקה ומבנה ציבורי ו"שצ"פ ומבקשת ליצור מסגרת תכנונית על מנת להרחיב את מספר היח"ד ל-65,
- לנייד שטחי בניה משימוש משרדים לשימוש מגורים ולהוסיף זכויות בניה בשיעור של 20% משטח המגרש.
4. מספר הקומות במבנה יהיה 5 מתחת לכניסה הקובעת (קומות חניה, קומת מגורים וקומת מבני ציבור) ו-9 קומות (מגורים) מעל הכניסה הקובעת לא כולל חדר יציאת גג.
5. בנוסף מסדירה התוכנית את השצ"פ / חניון בתא שטח 7 ומאפשרת מעבר בין רחובות בן צבי ונוימן.

התוכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

- * לפי סעיף 62א (א) (6):
- שינוי חלוקת שטחי הבניה (ניוד שטחים עיקריים של מגורים ומבני"צ ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת)
- מתוך זכויות בניה לשטחי שירות תת קרקעיים (בסך 520 מ"ר). בתא שטח 7 (2 לפי התוכנית הנוכחית) מבוקש לנייד 50 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים לבנית חדר שנאים.
- * לפי סעיף 62א (א) 15 - תוספת שטחי שירות למטרות עיקריות בתת הקרקע בשטח שלא עולה על שטח המגרש.
- * לפי סעיף 62א (א) 16 (א) 1 - תוספת של 20% בתא שטח 1 (הוספת זכויות בניה בשיעור של 307.6 מ"ר).
- * לפי סעיף 62א (א) 5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
- * לפי סעיף 62א (א) 8 - הגדלת מספר יח"ד מ-42 ל-65 יח"ד.
- * לפי סעיף 62א (א) 9 - כל ענין שניתן לבקש בהקלה לפי סעיף 147.
- * לפי סעיף 62א (א) 4 - קביעת גובה ומספר קומות.
- * לפי סעיף 62א (א) 4 - שינוי קו בניין צידי וקביעת קו בניין עילי למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד ברחוב בן צבי
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	102-0589986
-------------	-------------

שטח התכנית	2.076 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6), 62א (א) (8), 62א (א) (9)

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 198925

קואורדינאטה Y 628475

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בן צבי 14

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	בן צבי	14	
בית שמש	בן צבי	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5212	מוסדר	חלק	3, 40	172

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
בש/ 115 / ח	7, 1

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	תאריך
בש/115/ח	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/115/ח	7304	8756	18/07/2016



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				לארי שטרנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		10/05/2020	לארי שטרנשיין	21: 07 28/06/2021		לא
התחדשות עירונית	מנחה	1: 250	1	29/12/2020	לארי שטרנשיין	12: 41 10/03/2021	סכמה רעיונית למסגרת תכנונית להגדלת היקפי הבנייה ועירוב שימושים בתכנית בסמכות מחוזית	לא
תנועה	מנחה	1: 250		10/05/2020	משה אלבוחר	20: 12 28/06/2021		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		09/12/2018	סרגיי טלפה	12: 18 04/04/2021		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
יום	פרטי	נתן מדינה		שחגראז בע"מ	בית שמש	האומן	1	02-9955222		benzvi17@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתן מדינה		שחגראז בע"מ	בית שמש	האומן	1	02-9955222		benzvi17@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	עירייה	בית שמש עיריית		בית שמש	בית שמש	(1)	2	02-9909999		
בעלים		נתן מדינה		שחגראז בע"מ	בית שמש	האומן	1	02-9955222		benzvi17@gmail.com

(1) כתובת: קניון נעימי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	נווה אילן	(1)		02-5792044		office@ls-arch.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@alboc her-eng.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945	בית שמש	אביעזר	(2)	153	08-9151075		

(1) כתובת: בניין האולפנים 4.

(2) כתובת: מושב אביעזר בית מס' 153.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים הכולל 65 יח"ד ושימוש למבני ציבור ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משרדים לתעסוקה
2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית.
4. הוספת 23 יח"ד, מ- 42 ע"פ מצב מאושר, ל- 65 יח"ד.
5. ניווד שטחים עיקריים של מגורים ומבני צ ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.
6. מתן גמישות ביעוד זכויות בין השימוש משרדים לשימוש מגורים.
7. יצירת קישוריות בין רחוב בן צבי לרחוב נוימן ע"י תכנון כניסות למבנה משני הרחובות.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה וקביעת הוראות בינוי.
9. קביעת שלבי ביצוע.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	2	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	להריסה
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	להריסה
שטח ציבורי פתוח	2	קו בנין עילי
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
שטח ציבורי פתוח	2	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים+מסחר+מבני ציבור	1,538	74.09
שצ"פ	538	25.92
סה"כ	2,076	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,530.41	74.64
שטח ציבורי פתוח	519.87	25.36
סה"כ	2,050.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	חניה, מתקני תשתיות, שבילים, רמפות ומדרגות ציבוריות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר זיקת הנאה עבור מעבר הולכי רגל מרח' בן צבי לרח' נוימן. ב. תותר הקמת חדר טרפו בחניון הציבורי. ג. תותר הצבת מקומות חניה למבנה ציבור בלבד בתחום תא שטח מס' 2.
4.2	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים ג. מבני ציבור לשימוש כלל עירונית בקומה 1- ד. חניה, מחסנים, מתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בנוי למגורים ומשרדים : א-בקומות 1- ועד 1+ ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה הן לטובת מגורים והן לטובת משרדים ב-גובה קירות תמך בגבול ההיקפי של המגרש לא יעלה על 3 מ' ללא דירוג למעט תא שטח 2 שגובל עם תא שטח 1, רחוב נוימן ומגרש 41 שבו יותרו קירות בגובה עד 7 מ'. ג- גובה מפלס ה 0.00 יהיה ע"פ הגובה המוגדר בנספח בינוי המנחה , אך תותר סטיה של עד 1.5 מ' כלפי מעלה או מטה. ד- תמהיל הדירות יהיה ככל הניתן כדלקמן : 44% דירות 3 חדרים, 30% דירות 4 חדרים, 26% דירות 5 חדרים. ה- יש להבטיח קישוריות בין הרחובות על ידי תכנון כניסה להולכי רגל הן מרח' נוימן, הן מרח' בן צבי והן מקומות החניה.
ב	הוראות בינוי הוראות בינוי מוסדות ציבור : א- יש להקצות זכויות בניה עבור מוסדות ציבור בסך של 307 מ"ר, בהתאם למיקום המסומן בנספח הבינוי. ב- למוסדות ציבור תינתן גישה עבור הולכי רגל הן מרח' נוימן והן מרח' בן צבי. הכניסה מרח' בן צבי היא באמצעות מדרגות והכניסה מרח' נוימן תהיה נגישה ע"י מדרגות ומעלון נכים. ג- חניית נכים עבור מבנה הציבור תמוקם בתחום הדרך ברח' נוימן ותבוטח גישה נגישה ממנה למבנה ציבור. ד- החניה למבנה הציבור המשולב במבנה תמוקם בתא שטח מס' 2

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
הוראות בינוי הוראות בתא שטח מס' 2 : א- קביעת הוראות בינוי ועיצוב יהיו לפי נספחי בינוי ופיתוח. ב-תותר זיקת הנאה עבור מעבר להולכי רגל מרח' בן צבי לרח' נוימן. ג-תותר הקמת חדר טרפו בחניון הציבורי בגודל תקני הנדרש על ידי חברת חשמל. ד-תותר הצבת מקומות חניה למבנה ציבור בתחום תא השטח מס' 2 לא תותר הצבת מקומות חניה למגורים ו/או משרדים בתחום תא שטח מס' 2.	ג



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי	
קדמי תכנית מונה	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	35		0	20	307	0	307 (1)	0		1537.77	1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	0												
(2)	(2)	(2)	5	9	35	65	60	952.1	14642	5614	90 (3)	2610 (3)	5292 (3)	1537.77	1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	5	9	35	65	60	972.1	14949	5614	397	2610	5292	1537.77	1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			1					100	519.87	469.87		50 (5)		519.87	2	שטח ציבורי פתוח



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים	1	2755	780 (4)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	2755	780 (4)
שטח ציבורי פתוח	חניון	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**

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה בטבלה כוללות את כל הזכויות במגרש לרבות מרחב מוגן תקני, חניה מקורה ומרפסות מקורות.

קווי בניין תת קרקעיים (מתחת למפלס 0-0) הם אפס (0) בכל כיוון.

תותר ניווד של שטחים עיקרי ושרות ממפלס הכניסה הקובעת למפלס מתחת לכניסה הקובעת ולהפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) היקף מרחב מוגן הנדרש כלול בהיקף השטח העיקרי.

(2) לפי תשריט.

(3) מתוך זכויות הבניה למגורים ומשרדים ניתן יהיה להקצות לטובת השימוש למשרדים עד 30%.

(4) 780 מ"ר הם שטחי מרפסות מקורות. ממוצע של שטח מרפסות מקורות 12 מ"ר לכל יח"ד..

(5) מיועד לבניית חדר שנאים..

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

מחסנים :

-לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.

-לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.

-גודל מקסימלי למחסן 15 מ"ר.

חומרי גמר :

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ובהתאם להנחיות המרחביות.

יותר שימוש בחומרים כגון : טיח, אלומיניום, לוחות עץ וכו' בשיעור שלא יעלה על 30% משטח החזית.

6.2**עתיקות**

אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, על פי חוק העתיקות 1978 התשל"ח.

ולחודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3**חניה**

החניה למגורים ותעסוקה תסופק בתחום תא השטח מס' 1 בהתאם לתקן החניה תקף בעת בקשת ההיתר בניה.

למעט חניות עבור שימוש מבנה ציבור אשר יסופקו בתא שטח מס' 2 (שצ"פ)

6.4**פיקוד העורף**

שטח השרות הנדרש עבור חדרים מוגנים תיקניים נכלל בסך שטחי השרות.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לשלב בקרת התכנן :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 בניה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, מי שמש, חשמל, תברואה ואיכות הסביבה.

6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות

6.6**היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותה הבנייה המבוקשת במקרקעין.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין



הפקעות לצרכי ציבור**6.7**

1. השטח המסומן בנספח למבנה ציבור בהיקף שלא יפחת מ 307 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה כמפורט בנספח הבינוי. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המבנה	הבניה תתבצע בהינף אחד
2	השלמת כל חלקי הבנין והפיתוח כולל גינון באופן מלא	תנאי לטופס 4
3	מסירת מבנה הציבור ברמת מעטפת	תנאי לטופס 4
4	השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2	תנאי לטופס 4

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.