

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-1107291

תוספת זכויות לחלקות 60 ו 61 בשכונה ד' 5'



מחוז **ירושלים**  
מרחב תכנון מקומי **בית שמש**  
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שתי חלקות, חלקה 60 וחלקה 61 הנמצאות בעיר בית שמש בשכונה החדשה ד 5 .  
חלקה 60 : מגרש פינתי על פינת רחובות הרב משרשיא והרב חסדא (רחובות מספר 40 ו 42 על פי תשריט תבע 102-0062257) בשטח של 1019.95 מ"ר.  
חלקה 61 : מגרש פינתי על פינת רחובות הרב משרשיא והרב חסדא (רחובות מספר 40 ו 42 על פי תשריט תבע 102-0062257) בשטח של 1014.64 מ"ר.  
סה"כ שטח התוכנית 2034.67 מ"ר.

המתחמים מתוכננים כמרכזי מסחר שכונתיים בני 2 קומות (קומת קרקע עליונה וקומת קרקע תחתונה), כמוקדים שכונתיים פתוחים תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית והתחברות למרקם העירוני המתוכנן.

התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

1. לפי סעיף 62(א)15 - תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות.
2. לפי סעיף 62(א)16(א)1 - תוספת בבניה רוויה של 20%.
3. לפי סעיף 62(א)5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
4. לפי סעיף 62(א)6 - שינוי חלוקת שטחי הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות לחלקות 60 ו 61 בשכונה ד'5'
	מספר התכנית	102-1107291
1.2 שטח התכנית		2.035 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)
	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	195869
קואורדינאטה Y	623540

**1.5.2 תיאור מקום**

שתי החלקות לא צמודים  
מסודרים ורשומים  
ממוקמים על הרחוב הראשי של השכונה המתוכננת.  
חלקה 60 מגרש פינתי בצורה לא רגולרית עם טופוגרפיה תלולה.  
חלקה 61 מגרש פינתי בצורה לא רגולרית עם טופוגרפיה תלולה

**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	רב חסדא		

שכונה בית שמש ד 5

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34582	מוסדר	חלק	60-61	

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	302, 301

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/03/2015		3852	6998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0062257 ממשיכות לחול.	שינוי	102-0062257



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן ברודנר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת השוואת שטחי בניה בין מאושר למוצע לכל מגרש	17: 02 29/08/2022	אורן ברודנר	24/08/2022	1		מחייב	אדריכלות
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עלי	18: 00 02/01/2023	ירון גלר	29/12/2022			מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי לחלקה 60 -מגרש 3010 - מחייב לנושא קווי הבניין בלבד.	10: 12 05/01/2023	אורן ברודנר	04/01/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי לחלקה 61 (תא שטח 3020) מחייב לנושא קווי הבנין בלבד.	12: 50 05/02/2023	אורן ברודנר	04/01/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר ע"פ תכנית 102-0662257	16: 14 16/06/2022	אורן ברודנר	08/06/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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		רשות מקומית עירית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900768		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית עירית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900768		

**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	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א.ברודנר אדריכלים	הרצליה	בן גוריון	33	09-7792800	03-5493657	Office@prion-arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ערן רייספלד	110688	אריה צור מהנדסים	רמת גן	תובל	30	03-7510116		office@ariezur.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלה סימונוב	861412	נופים תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים (1)	2	077-5337908		office@nfm.co.il
מודד	מודד	דן שלזינגר	1234	שלזינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	ירון גלר	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414906		gellerm@017. net.il

(1) כתובת : כניסה א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 זכויות בניה למרכזים מסחריים שכונתים בחלקות 60 ו-61.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לכל חלקה: לחלקה 60 תוספת שטח של 203 מ"ר למסחר ולחלקה 61 תוספת שטח של 202 מ"ר למסחר.
2. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת שטח בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לפיתוח.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
6. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

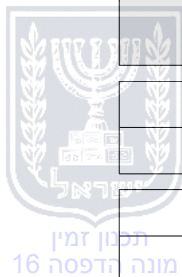
יעוד	תאי שטח	
מסחר	3020, 3010	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר	3020, 3010

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,034.58	100
סה"כ	2,034.58	100

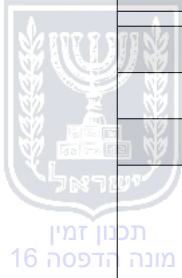
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,034.58	100
סה"כ	2,034.58	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר ומשרדים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
כללי:	
1. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת מעל מפלס הרחוב הגבוה הצמוד למגרש. מתחת למפלס זה במפלס הרחוב התחתון, (כביש מס' 42) רח' משרישיא תותר קומת מסחר, אחסנה, חניה ושטחי שירות.	
2. הכניסה העיקרית תהיה מהרחוב הגבוה הצמוד למגרש ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.	
3. גובה קומת הכניסה יתואם בשלב היתר הבניה.	
4. מתחת לקומת הכניסה הקובעת, בקומת קרקע תחתונה תותר תכסית מלאה (100%) ובניה עד גבול מגרש.	
יתרו כל השימושים מסחר, משרדים ושטחי שירות.	
פתרון החלחול יהיה בהתאם להנחיות יועץ ההידרולוגי. יותר פתרון חילחול המשלב שימוש במגרשי השצ"פ הצמודים.	
5. החניות תהיינה ע"פ תקן החניה התקף, יחד עם זאת, יותרו חניות נכים ברחובות הסמוכים לפרויקט אשר יספרו כחלק מהחניות הנדרשות עפ"י תקן.	
יותרו מקומות חניה לאופניים מול חזית המגרש. מיקום מקומות חניה אלה ייקבע בתכנית הפיתוח של הרחוב כך שיישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.	
6. תנאים למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.	



## 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
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	9	(1) 65	1454	650	160	174	470	1019	3010	מסחר	מסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	9	(1) 65	1370	650	180	130	410	1014	3020	מסחר	מסחר	

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

### הוראות טבלה 5:

הערות בנושא גמישות:

- א. ייתכנו קומות חניה נוספות לצורך השלמת תקני החניה ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה- בשטח של עד 35 מ"ר תוספת שטח לרכב, אשר יתווסף בתחום המגרש בתת הקרקע בלבד.
- ב. ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל או מתחת לכניסה הקובעת, בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או הפחתה, כולל העברת שטחים.
- ג. גובה המבנה מעל למפלס הכניסה הקובעת אינו כולל את המתקנים הטכניים המעקות, חדר המדרגות היוצאות לגג.
- ד. יותר בניה בקו בנין אפס לקומות התחתונות עד מפלס הכניסה הקובעת ומרתפים תת קרקעיים.
- ה. יותר ניווד שטח עיקרי לשירות.
- ו. יותר ניווד שטח עיקרי מקומת קרקע עליונה(מפלס הכניסה הקובעת) לקומת קרקע תחתונה ולהיפך.
- ז. תותר בנית קומת גלריה( יציע ), קומת הגלריה לא תחושב במניין הקומות אך תחושב במניין זכויות הבניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתייחס לתכסית הקומה במפלס הכניסה הקובעת..
- (2) לפי תשריט ונספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

גובה מבנים:

עקב הפרשי הטופוגרפיה תותר סטייה של עד 1 מטר ממפלס הכניסה (ה-00) המופיע בנספחים של תוכנית 102-0062257, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מטר ממפלס הרחוב, ובלבד שתאפשר נגישות מהמדרכה ע"י תקן נגישות התקף.

חיפוי מבניים:

כל המבניים יחפו בחיפוי בר קיימה מחומרים עמידים. יותר שימוש במספר חומרי גמר.

**6.2****חניה**

מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הכניסות לחניות יהיו כמסומן בנספח הבינוי. שינוי בכניסות יעשו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. תותר בניה בשלבים ב. תותר הגשת מספר בקשות להיתר.	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. ללא דילוג על קומה כלשהי.

**7.2 מימוש התכנית**

לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישור התוכנית.

