

523/10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מנהל תכנון
מנהל תכנון

תכנית מס' 102-0116327

רמת בית שמש- המרת שטחים במתחם כיכר שכונה ג'-1-

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מנהל תכנון
מנהל תכנון

תכנית מפורטת מס' 102-0116327
מס' 2814087
תאריך: 14/5/14
משרד מונטג
יורד ועדת המשנה לתכנון ובניה
וממונה תיק המוסדה
בית שמש

דניאל צרפתי
מהנדס העיר
ומהנדס תוכנית המקומית
בית שמש



מנהל תכנון
מנהל תכנון

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא הגדלת שטחי המסחר הנסמכים על הכיכר העירונית בשכונה ג'1, במפלס הרחוב. תוספת זו תתבצע ע"י המרת שטחים עיקריים ממגורים למסחר על פי הוראות סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה. המרה זו אינה משנה את יתר הוראות תב"ע ב.ש. 158 ובכללם שימושים, שטחי שירות קוי בנין ואחרות. תוספת זו תוכננה לענות לצרכי הקהילה המיועדת לשכונה זו. התוכנית המקורית ששטחה 3.981 דונם מאפשרת הקמת שני בנינים מצידי הכיכר בגובה ק+7+גג. קומת המסד מיועדת למסחר בקולונאדה ציבורית הפונה לכיכר והרחוב הראשי ומעליהם קומות מגורים - 60 יח"ד בשני המבנים בסה"כ. תכנית זו ממירה את שטחן של 3 דירות מתוך 60 לטובת המסחר ומסדירה את מספר הקומות המותר על פי תכניות הבינוי. הבינוי הנוסף משתלב בנפחו וממשיך בעיצובו את מרקם הבינוי הכללי ומשרת את צרכי האוכלוסיה הריאליים.



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון ובניה



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון ובניה



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון ובניה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



משרד התכנון והבנייה
רמת בית שמש- המרת שטחים במתחם כיכר שכונה ג'1-

רמת בית שמש- המרת שטחים במתחם כיכר שכונה ג'1-

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0116327

מספר התכנית

3.986 דונם

שטח התכנית

1.2

הגשה

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



משרד התכנון והבנייה
רמת בית שמש- המרת שטחים במתחם כיכר שכונה ג'1-

662 א (א) סעיף קטן 6, 662 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין הכנון תלת מימדי

לא



משרד התכנון והבנייה
רמת בית שמש- המרת שטחים במתחם כיכר שכונה ג'1-

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 198548

קואורדינטה Y 623458

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 230 407 הסמוכים לכיכר המסחרית בשכונה ג'1-

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית וההייחוסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	יחזקאל הנביא		

שכונה ג'1-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34294	מוסדר	חלק	230, 407	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישיבים

מספר גוש	מספר גוש ישן
34294	34360

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 158	407 - 230

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/ 158	שינוי		4788	4925	26/07/1999



דפוס מדינת ישראל
משרד התכנון והבנייה



דפוס מדינת ישראל
משרד התכנון והבנייה



דפוס מדינת ישראל
משרד התכנון והבנייה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל רונה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל רונה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	22/01/2014	מיכאל רונה		22/01/2014		כן
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	05/05/2013	דן קשינסקי		16/06/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 2500	1	28/04/2014	מיכאל רונה		28/04/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוריס אגבבה		אגבבה קבלן בנין	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדלי טויוטה.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוריס אגבבה		אגבבה קבלן בנין	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision.net.il

(1) כתובת: מגדלי טויוטה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	15	02-5318888	02-5318706	
חוכר	מוריס אגבבה		אגבבה קבלן בנין	תל אביב- יפו	(2)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision.net.il

(1) כתובת: שערי העיר, יפו 216, קומה ו'

ת.ד. 36259

ירושלים 91361.

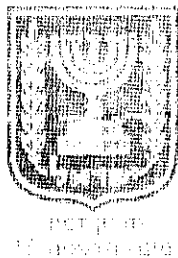
(2) כתובת: מגדלי טויוטה.

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	מיכאל רונה	101873	רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	3	03-6470424	03-6447481	michael@coarch.co.il
מודד	מודד	מחמיד נור	1238	מ. יונס מ. נור	ערערה	(2)		077-3388068	077-3388068	younis224@yahoo.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	ארדן הנדסה	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	dank@ar-dan.co.il

(1) כתובת : בית מור.

(2) כתובת : ת.ד. 322.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

המרת שטחים עיקריים ממגורים למסחר ללא תוספת שטח ותוספת קומות למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי המסחר המאושרים ב-50% מ-580 מ"ר מכח תכנית ב.ש.158, ל-870 מ"ר על חשבון 3 דירות מגורים ממגרש 407 על פי הוראות סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה
2. הגדלת מספר הקומות המותר : יותרו 8 קומות מעל הקרקע (כולל קומת מסחר, 6 קומות מגורים וחדרי כלאור) למגרש 407. ע"פ ב.ש.158/לג) במקום 4 במגרש 230 ו 7 במגרש 407.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.986



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	60	-3	57		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,580	-290	5,290		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	580	+290	870		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תאי שטח		יעוד
2,1		מגורים ומסחר
תאי שטח כמופים	יעוד	סימון בתשריט
2,1	מגורים ומסחר	זיקת הנאה למעבר רגלי
2,1	מגורים ומסחר	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	2,327	58.38
מגורים ג	1,659	41.62
סה"כ	3,986	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,986.38	100
סה"כ	3,986.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים על פי תכנית ב.ש.158 ומסחר לרבות משרדים, שירותים, הסעדה, מרפאות, בנקים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	חזיתות המסחר והמגורים בעלי שפה עיצובית אחידה -ראה נספח בינוי.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	אזורי המסחר והקולונאדה הציבורית יחופו בחומרים קשיחים ועמידים כדוגמת אבן, פח וזכוכית.
ג	חניה
	1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית- ראה נספח חניה. 2. חניה מזדמנת לשירות המסחר תתאפשר במגרש 230, בחניון עילי פתוח לקהל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה						
0	0	0	0	1	(3) 8	22	3843	0	1092 (2)	800 (1)	2035	1659	407	1	מגורים	מגורים ומסחר
0	0	0	0	1	1		1258	0	590 (5)	360 (4)	370		407	1	מסחר	מגורים ומסחר
(9)	5	5	0	0	(8) 8	35	6030	0	1830 (7)	1000 (6)	3255	2327	230	2	מגורים	מגורים ומסחר
(9)	5	5	0	0	(12)		1030	0	50 (11)	570 (10)	500		230	2	מסחר	מגורים ומסחר
						57	12452		3562		2730	6160	3986	סה"כ		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

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות אלה תואמות את אלה הניתנות בתכנית המקורית - ב/ש 158 ולא מהווים תוספת כל כלשהי לזכויות אלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שירות מעל הקרקע כולל:

1. 198 מ"ר שהם 9 מ"ר לכל דירה מכח תב"ע ב.ש. /

158

2. 66 מ"ר שהם 3 מ"ר הגדלה עבור כל מ"ד על פי הוראות השעה

3. 481 מ"ר חדרי מדרגות משותפים ו 55 מ"ר מחסן עגלות משותף, מחסן סוכות או מועדון דיירים - תוספת מותרת ששטחה לא נמנה במכסת שטחי השירות המותרים בתכנית ב.ש/158 - (סעיף 4.5.4).

(2) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח שירות מתחת לקרקע כולל: 1. 132 מ"ר מחסנים דירתיים מכוח תכנית ב.ש. /158 2. 60 מ"ר טכני, 50 מבואות ומדרגות ו 850 מ"ר חניה מקורה - תוספת מותרת ששטחה לא נמנה במכסת שטחי השירות בתכנית ב.ש. /158 (סעיף 4.5.4).

(3) קומת מסחר, שש קומות מגורים וחדרי יציאה לגג.

(4) שטחי שרות למסחר כוללים:

1. 18 מ"ר אחסנה מכח תב"ע ב.ש/158

2. 24 מ"ר ממ"מ - בהתאם להנחיית המשרד להגנת העורף

3. 260 מ"ר קולונאדה לציבור, 28 מ"ר מבואות, 30 מ"ר שירותים לקהל- תוספות מותרות ששטחם לא נמנה במכסת שטחי השירות המותרים בתכנית ב.ש/158 - (סעיף 4.5.4).

(5) שטחי שרות למסחר מתחת לקרקע כוללים:

450 מ"ר חניה לציבור, 40 מ"ר מבואות, 100 מ"ר מתקנים טכניים - תוספות מותרות ששטחם לא נמנה במכסת שטחי השירות המותרים בתכנית ב.ש/158 - (סעיף 4.5.4).

(6) שטח שירות מעל הקרקע כולל:

1. 315 מ"ר שהם 9 מ"ר לכל דירה מכח תב"ע ב.ש. 158/
 2. 105 מ"ר שהם 3 מ"ר הגדלה עבור כל ממו"ד על פי הוראות השעה
 3. 520 מ"ר חדרי מדרגות משותפים ו 60 מ"ר מחסן עגלות משותף, ומחסן סוכות - תוספת מותרת ששטחה לא נמנה במכסת שטחי השירות המותרים בתכנית ב.ש. 158/-(סעיף 4.5.4).
- (7) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח שירות מתחת לקרקע כולל:

1. 210 מ"ר מחסנים דירתיים מכוח תכנית ב.ש. / 158
2. 100 מ"ר טכני, 120 מ"ר מבואות ומדרגות ו 1400 מ"ר חניה מקורה - תוספת מותרת ששטחה לא נמנה במכסת שטחי השירות בתכנית ב.ש. / 158 (סעיף 14.5.4)

(8) קומת מסחר, 6 קומות מגורים וחדרי יציאה לגג.

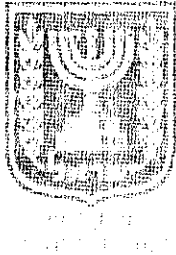
(9) כמסומן בתשריט.

(10) שטחי שרות למסחר כוללים:

1. 40 מ"ר אחסנה מכח תב"ע ב.ש. 158/
2. 45 מ"ר אחסנה שמקורם בהמרת זכויותיהן של 3 דירות מגורים למסחר בתכנית זו
3. 25 מ"ר ממ"מ - בהתאם להנחיית המשרד להגנת העורף
4. 360 מ"ר קולונאדה לציבור, 40 מ"ר מבואות, 60 מ"ר שירותים לקהל- תוספות מותרות ששטחם לא נמנה במכסת שטחי השירות המותרים בתכנית ב.ש. 158/-(סעיף 4.5.4)

(11) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: 50 מ"ר מתקנים טכניים - תוספות מותרות ששטחם לא נמנה במכסת שטחי השירות המותרים בתכנית ב.ש. 158/-(סעיף 4.5.4).

(12) קומת קרקע וקומה ראשונה מתוך 5.



6. הוראות נוספות

6.1 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

יש לוודא נגישות מלאה של אזורי המסחר לאנשים עם מוגבלויות

6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין חלקי בניין השייכים למסחר ובין החלקים השייכים למגורים בכל הקשור בחניה, גישה, מתקנים טכניים ומערכות בניין.
2. יושם דגש על הפרדה אקוסטית בין שימושי הבניין השונים ומניעת "היזק ראייה" לשמירה על פרטיות דיירי הבנינים.

6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

בתי קפה והסעדה זעירה יתאפשרו בחנויות שתוכננו לכך בלבד לפי סימון בנספח הבינוי. חנויות אלה יצוידו כחוק ויופעלו באופן שמצמצם את פגיעתם בדירי הבניין למינימום.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית זאת לא מרווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר הכוללת את כל פרטי הפיתוח כנדרש בק.מ. 1:100 לשביעות רצון מהנדס העיר
2. הסדרת נושא כתב שיפוי והתחייבות לועדה המקומית ע"י מגיש הבקשה

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור שילוט ע"י מהנדס העיר
2. אישור היחידה הסביבתית שורק

6.6 זיקת הנאה

זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל בשטחי הקולונאדה כמסומן בתשריט

6.7 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	אישור הוועדה המוסמכת
2	הגשת בקשה להיתר בניה	מתן תוקף לתכנית

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

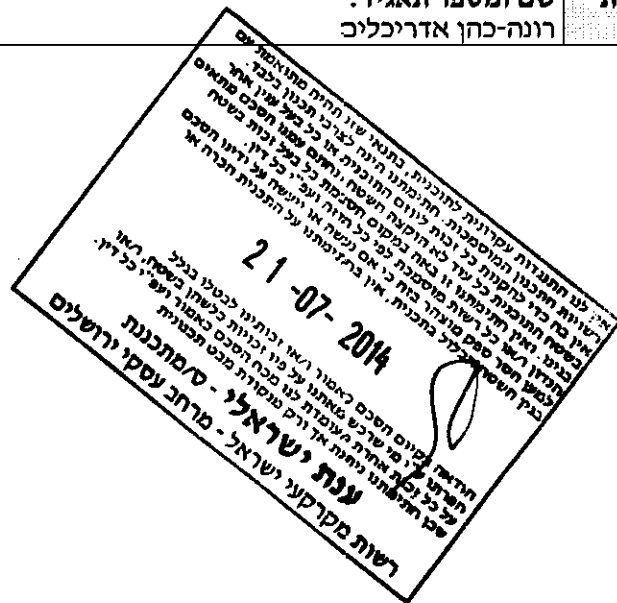


משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח

מגיש התכנית	שם: מוריס אגבבה	סוג: תאריך:	חתימה: מוריס אגבבה
	שם ומספר תאגיד: אגבבה קבלן בנין 511403412		
יזם	שם: מוריס אגבבה	סוג: תאריך:	חתימה: מוריס אגבבה
	שם ומספר תאגיד: אגבבה קבלן בנין 511403412		
בעל עניין בקרקע	שם: מוריס אגבבה	סוג: בבעלות מדינה	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם: מוריס אגבבה	סוג: חוכר	חתימה: מוריס אגבבה
	שם ומספר תאגיד: אגבבה קבלן בנין 511403412		
עורך התכנית	שם: מיכאל רונה	סוג: עורך ראשי	חתימה: מיכאל רונה
	שם ומספר תאגיד: רונה-כהן אדריכלים		



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח