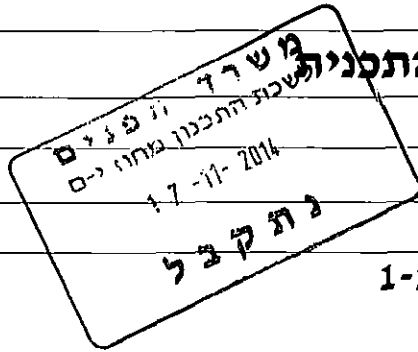


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	
תכנית מס' 102-0103192	
תוספת זכויות בנייה למבני ציבור בשכונה ג-1	



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17.11.2014
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

- התכנית כוללת שינויים לתכנית בשל 158 עבוד מבני ציבור בלבד לכלל השכונה:
1. תוספת זכויות בניה לשטחים המיועדים למבני ציבור לכלל השכונה.
 2. שינויים להוראות בינוי לגבי מספר קומות, הוראות לקווי בניין, סוג גגות, חיפוי אבן, והוראות למתן היתרי בנייה.
 3. סעיף הפקעות לצרכי ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה למבני ציבור בשכונה ג-1
		מספר התכנית	102-0103192
1.2	שטח התכנית		79.76 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	לייר
		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**

קואורדינטה X 198250

קואורדינטה Y 623500

1.5.2 תיאור מקום רמת בית שמש שכונה ג-1**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	אחיה השילוני		
בית שמש	אליהו הנביא		
בית שמש	אלישע הנביא		
בית שמש	הושע הנביא		
בית שמש	חבקוק הנביא		
בית שמש	חגי הנביא		
בית שמש	יואל הנביא		
בית שמש	יונה בן אמיתי		
בית שמש	יחזקאל הנביא		
בית שמש	ירמיהו הנביא		
בית שמש	משה רבנו		
בית שמש	נחום הנביא		
בית שמש	נריה הנביא		
בית שמש	עידו הנביא		

שכונה רמת בית שמש 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		40
34295	מוסדר	חלק		6

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
621 - 600	בש/ 158

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	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית בש/200	4788	4925	26/07/1999
בש/ 200	שינוי	התכנית משנה את הוראות תכנית בש/ 200	4371	1197	16/01/1996
מ/ 200	ביטול	תכנית זו מבטלת	2578	284	15/11/1979

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				בנימין נתן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		בנימין נתן			תשריט מצב מוצע	לא
מבנים ומוסדות ציבור	מנחה		1	12/03/2014	נתן בנימין		12/03/2014	טבלת שימושים ופרוגרמה: מגרשים המיועדים למבני ציבור	לא
בינוי	מנחה	1: 500	20	18/03/2014	בנימין נתן		18/03/2014	חוברת נספח בינוי וחתכים 1: 1000, 1: 500	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/08/2013	סילבן רטוביץ'		08/08/2013	נספח תנועה ל-5 מגרשי חינוך	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	08/11/2012	נתן בנימין	וועדה מחוזית	29/11/2012	תכנית מאושר	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
	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד		משהב"ש	ירושלים	הלל	23	02-6291141	02-6291168	eylonB@moch.gov.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד		משהב"ש	ירושלים	הלל	23	02-6291141	02-6291168	eylonB@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	ירושלים	בן יהודה	34	02-6254121	02-9909788	menachemv@mami.gov.il

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	בנימין נתן	40265	בנימין נתן אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	החי"ל	90	054-5817592	02-5710970	binyaminn@me.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יאיר גרינוולד	545		קרני שומרון	המייסדים	3	09-7929139	09-7929226	grenvald@netvision.net.il
הנדסה אזרחית	מהנדס	סילבן רטוביץ'	00010850	סילבן רטוביץ' הנדסת תחבורה וכו'	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6716321		ratol@netvision.net.il

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

- א. הרחבת זכויות בניה לשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בכלל השכונה.
- ב. קביעת הוראות בינוי חדשות.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ד. הוראות ושינויים לקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א הוראות בדבר הרחבת זכויות בניה לשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בכלל השכונה:
- א-1. עבור המגרשים שגודלם פחות משני דונם, תותר זכויות בנייה של 200% זכויות בנייה.
 - א-2. עבור המגרשים שגודלם עולה על שני דונם, תותר זכויות בנייה של 150% זכויות בנייה.
 - ב. קביעת הוראות בינוי חדשות לתכנית לגבי מספר הקומות, קוי בנין, סוג גגות, חיפוי הקירות, התרת בניית מבנים של 4 קומות מעל ריצפת כניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת, והתרת תאים פוטוולטאיים על הגגות המבנים.
 - ג. קביעת שטחים עקרים ושטחי שירות נוספים לשטח מתחת לכניסה קובעת.
 - ד. הוראות לגבי שטחי חנייה.
 - ה. הוראות לקביעת קווי בניין.
 - ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ז. זיקת הנאה ומעבר לתשתיות במגרש 611.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		79.76		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	79,760	+56,246	136,006
שינוי למצב מאושר לפי תכנית				
בש/ 158				

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
600 - 621		מבנים ומוסדות ציבור
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	600, 602, 604, 605, 611, 612, 615 - 617, 620, 621
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	611
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	615, 621

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	79,728	100
סה"כ	79,728	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	79,587.95	100
סה"כ	79,587.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. השימושים במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו על-פי נספח טבלת שימושים המצורף לחוברת נספח בינוי. 2. מתקני מחזור ופוטוולטליים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. התכנית משנה את תכנית בש/ 158 בהוראות המתייחסות למגרשים המיועדים למבני ציבור בלבד. כל שאר ההוראות ימשיכו לחול. 2. כל ההוראות הנוגעות למגרשים המיועדים למבנים ציבור, אשר תכנית זו אינה משנה באופן מפורש, ימשיכו לחול, ובכלל זה ההוראות המתייחסות למעבר תשתיות במגרשים, למתקנים הנדסיים, לשילוב חניה ציבורית, לסימון כניסות, לניקוז חצרות פרטיות, לסימון קווי בניין בנספח הבינוי אם לא מסומן אחרת בתשריט.
ב	הוראות בינוי במגרש מס' 621, בחלקו הצר, בשטח של כשני דונם שבדרום למגרש, לא יתאפשרו יותר מ- 2 קומות מעל לקרקע, בתאום עם לשכת התכנון.
ג	הוראות בינוי 1. השימושים במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו על-פי נספח טבלת שימושים המצורף לחוברת נספח בינוי. 2. הוועדה המקומית רשאית להחליף את מקומם ויעודם בין המגרשים ולהוסיף שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה ובתנאי שסך השימושים כפי שיקבעו בסעיף זה יקבלו מענה בתחום התכנית. 3. יותר עירוב בין המגרשים וביטול קווי מגרש (ובהתאמה, קווי הבינוי) הכל בהתאמה להוראות התכנית בש/ 158.
ד	קווי בנין 1. קוי הבינוי יהיו עפ"י המסומן בתשריט, ואם לא מסומן אחרת, 3 מ'. בכל סטייה בין טבלה 5 לבין התשריט יגבור המסומן בתשריט. 2. יותר קו בניין אפס כפי שמסומן בתשריט, בצמוד לשצ"פ ובצמוד לשטח כיכר עירונית אם והוכח בתכנית בינוי שנדרש עבור ניצול הפרוגרמה שתקבע בעת התכנון. פתחים יאפשרו באישור ועדה מקומית בעת בקשה להיתר בנין. 3. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד במגרש. המרחק בין המבנים יהיה 4 מ' ומעלה או 0 (צמוד) בלבד. 4. מספר מבנים ומרווח בן מבנים ייקבעו, בכפוף לסעיף 3.ד.4.1.2, בתכנית בינוי כחלק ובזמן הגשת היתר בנייה ובאישור מהנדס העיר.
ה	גגות

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	1. סעיף 15.11 בתכנית בש/ 158 המחייב 60% גגות משופעיים מבוטל. 2. יותר גגות שטוחים באישור מהנדס העיר.
ו	איכות הסביבה 1. מרכזי מחזור : הרשות המקומית רשאית להקצות בתחום מבני ציבור, מקומות להקמת מרכזי מחזור שכונתיים ולהתקין, בין בעצמה ובין על ידי אחרים, מתקני מחזור ומכלים יעודים בהם מכלים לאיסוף בקבוקים, ניירות, קרטונים, סוללות ודיסקים, מכילי איסוף לנייר וכו', הכל לפי שיטת הפרדה במקור התוקף בעירייה בזמן ביצועה התכנית. 2. יותר הקמת מתקנים סולריים, הקמת תאים פוטוולטאיים ומתקנים לקולטי אנרגיה אחרים על גגות המבנים ובתנאי שישולב במבנה או יותאם לעיצוב המבנה באישור מהנדס העיר.
ז	מרתפים יתאפשר שימוש בקומת מרתף במבני ציבור בפירוט שטחים לפי טבלה 5.
ח	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : מבנה להריסה 1. המחסנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. מניידים לצורך בנייה ופיתוח יוהרסו בהתאם לליווי ביצוע מבנים וכתנאי לטופס 4.
ט	תשתיות 1. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי עבור מגרשים המיועדים לבנייני ציבור בכל מקום בו נדרש הדבר, בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. 2. במגרש 611 יסומן בתשריט מעבר במרכז המגרש לתשתיות / מעבר רגלי / מעבר לרכב חירום ולרכב שירות. 3. מעבר מערכות תשתית וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית. 4. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.
י	זיקת הנאה 1. במגרש 611, השטח המסומן בתשריט כשטח מעבר עם זיקת הנאה לרכב הינו זיקת הנאה למעבר רגלי / זיקת הנאה למעבר לרכב חירום ולרכב שירות וללא מגבלה כלשהי. 2. ניתן לשנות את מקומו ורוחבו של המעבר בהתאם לתכנית בנייה שתוגש בעת הגשת בקשה להיתר בניה ותאושר על ידי הוועדה המקומית. 3. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר הראשונה במגרש 611 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	600	1661	2824	498	498	249	4069	245	19	4	1	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	601	1894	3220	568	568	284	4640	245	19	4	1	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	602	5694	7402	1139	1708	854	11103	195	19	4	1	3	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	603	629	1069	189	189	94	1541	245	19	4	1	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור	604	8298	10787	1660	2489	1245	16181	195	19	4	1	3	5	5 (1)
מבנים ומוסדות ציבור	605	1322	2247	397	397	198	3239	245	19	4	1	5	3	5 (1)
מבנים ומוסדות ציבור	606	417	709	125	125	63	1022	245	19	4	1	2 (2)	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	607	1806	3070	542	542	271	4425	245	19	4	1	5	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	608	1175	1998	353	353	176	2879	245	19	4	1	5	3	3
מבנים ומוסדות ציבור	609	1259	2140	378	378	189	3085	245	19	4	1	5	3	0
מבנים ומוסדות ציבור	610	1478	2513	443	443	222	3621	245	19	4	1	0	5	2 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	611	27672	35974	5534	8302	4150	53960	195	19	4	1	5	5	5 (1)
מבנים ומוסדות ציבור	612	1683	2861	505	505	252	4123	245	19	4	1	5	5	5

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
מבנים ומוסדות ציבור	613	1526	2594	458	458	229	3739	245	19	4	1	5	0	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	614	1278	2173	383	383	192	3131	245	19	4	1	0	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור	615	9540	12402	1908	2862	1431	18603	195	19	4	1	0	5	2 (2)	5
מבנים ומוסדות ציבור	616	765	1301	230	230	115	1875	245	19	4	1	5	3	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	617	1366	2322	410	410	205	3347	245	19	4	1	3	2 (2)	5	2 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	618	1215	2066	365	365	182	2977	245	19	4	1	5	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור	619	1049	1783	315	315	157	2571	245	19	4	1	3	0	3	0 (1)
מבנים ומוסדות ציבור	620	445	757	134	134	66	1090	245	19	4	1	0	3	3	0
מבנים ומוסדות ציבור	621	7588	9864	1518	2276	1138	14796	195	19	4 (3)	1	5 (1)	5	5	5

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:

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

שטח שירות לעיל כולל שטח הנדרש למרחב מוגן תקף במועד אישור תכנית זו.

קווי בנין: בכל סטייה בין הטבלה לבין התשריט יגבור קווי בנין המסומנים בתשריט.

הערות בנושאי גמישות:

1. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות ולצורך השלמת תקני חניה בלבד בשטח של 30 מ"ר לחנייה או לפי התקן התוקף בעת מתן היתר בניה.

2. ייתר שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה המסומן בתשריט התב"ע

(2) קווי בנין 2 מ' עפ"י נספח הבינוי של תכנית בש/ 158..

(3) במגרש מס' 621 , בחלקו הצר שבדרום המגרש, לא יתאפשרו יותר מ- 2 קומות מעל לקרקע..

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אילון ברנהרד שם ומספר תאגיד: משהב"ש 11010	סוג: משרד הבינוי והשיכון	תאריך: משרד הבינוי והשיכון חתימה:
יזם	שם: אילון ברנהרד שם ומספר תאגיד: משהב"ש 11010	סוג: משרד הבינוי והשיכון	תאריך: אדרי' מוז'ררשל: אילון ברנהרד חתימה: משרד הבינוי והשיכון
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 10011	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: בנימין נתן שם ומספר תאגיד: בנימין נתן אדריכל ומתכנן ערים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: אדריכל ומתכנן ערים 9.11.2014

