

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0248195

הקמת בית כנסת בשדרות נחל צאלים בבית שמש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה הנקומית לתכנון ובניה  
בית שמש

תוכנית מפורטת מס' 102-0248195

הועדה הנקומית בשיבתה מס' 2015004

מיום 25/5/15 החליטה מאשר

ולתת תוקף לתכנית הנ"ל

יושב ראש הוועדה  
מש"ר מונסג

דניאל לוי  
מנהל העיר  
ומנהל הוועדה המקומית  
בית שמש

י"ד ועדת משנה לתכנון ובניה  
וממונה תיק ההנדסה  
בית שמש

## דברי הסבר לתכנית

בשטח התוכנית חלות תוכניות בש/835 ח' וכן כ-ב/מ/835 גוש 34278, חלקה 15 המיועדת לכיכר עירונית וחלקי חלקות 23,21 מגרש 5 מגרש 202 המיועד לשטח לבנייני ציבור. התוכנית מחליפה את שטח הכיכר העירונית בשטח לבנייני ציבור בחלקה 15 וכציעה שצ"פ במקום חלק מהשטח לבנייני ציבור במגרש 202 בייחס שווה, ללא תוספת בזכויות בנייה על מנת לאפשר בניית בית כנסת בחלקה 15. בשטח הכיכר העירונית (חלקה 15) יש הפרשי גובה של כ-9 מ' ובהתאם ניתן לנצל רק כשליש מהשטח, לעומת זאת, בניה בשטח זה מאפשרת ניצול מירבי של השטח. כמו כן, הכיכר העירונית שבחלקה 15 ממוקמת בשולי השכונה על שפת כביש ראשי ואילו השצ"פ המוצע בתוכנית זו נמצא במקום מרכזי יותר ופתוח לרווחת תושבי השכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בית כנסת בשדרות נחל צאליים בבית שמש
1.1	מספר התכנית	102-0248195
1.2	שטח התכנית	7.04 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	כפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

198825 קואורדינאטה X

624582 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	רח'ב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נחל ניצנים	2	
בית שמש	נחל עין גדי	52	
בית שמש	שד נחל צאליים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34278	מוסדר	חלק	15	4-5, 11, 21, 23, 47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמיות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/835 ח	202

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/12/2004	818	5350	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 835 ח ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 835 ח
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ במ/ 835 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ במ/ 835

**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				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית			26/07/2016	משה זיידמן	26/07/2016	נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: מספר קומות, שימושים בכל קומה ושיא הגג	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/07/2016	משה זיידמן	31/07/2016		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	(1)	40	02-9900777	02-9900787	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תא דואר 5 בית שמש.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-5318888	02-5318888	
בבעלות רשות מקומית			עיריית בית שמש	בית שמש	(1)		02-9900777	02-9900787	

(1) כתובת: תא דואר 5 בית שמש.

**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	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819	072-2505819	office@mzai dman.co.il
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		08-9151075	08-9151075	srgtlp4@gma il.com

תכנית מס': 102-0248195 - שם התכנית: הקמת בית כנסת בשדרות נחל צאלים בבית שמש

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דן מויאל	39370		ירושלים	אפרסמון	18	02-6453374		muyal_dn@0 12.net.il

(1) כתובת : 153.



**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**

קביעת בינוי לבניין חדש בשדרות נחל צאלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מגרש 202 מתוכנית בש/835/ח':

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. לפי סעיף 62 א (א) (1).

שינוי יעוד חלק מ "שטח לבנייני ציבור" ל "שטח ציבורי פתוח". לפי סעיף 62 א (א) (3).

התאמת קווי בניין למגרש בעקבות השינויים הנ"ל. לפי סעיף 62 א (א) (4).

חלקה 15 מתוכנית מ/במ/835:

שינוי יעוד מ"כיכר עירונית" ל "מבנים ומוסדות ציבור". לפי סעיף 62 א (א) (3).

קביעת קווי בניין לבניה כאמור. לפי סעיף 62 א (א) (4).

קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. לפי סעיף 62 א (א) (4).

קביעת הוראות להריסת גדרות.

קביעת הוראות בנוגע לעצים לעקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.044
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,220			6,220	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
כיכר עירונית	824	11.70
שטח לבנייני ציבור	6,220	88.30
סה"כ	7,044	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,226.91	88.11
שטח ציבורי פתוח	840.49	11.89
סה"כ	7,067.41	100

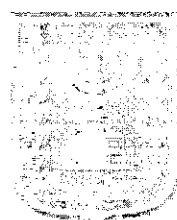
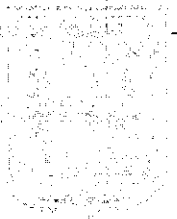
#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטחים המיועדים למבנה ציבור: מעון יום, גן ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר, מתנייס, משרדים למבנים קהילתיים, כאשר השימוש יקבע ע"י הועדה המקומית (תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש ובניית בניין רב תכליתי בכל מגרש ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד).</p> <p>ב. השימושים רמותרים בתא שטח חדש מס' 2 הם מבנה שבה קומת הקרקע מיועדת לחניון לכלי רכב ולפריקה, קומה א' כבית כנסת, קומה ב' לאולם קידושים, קומה ג' לאולם תפילה לגברים וקומה ד' גלריה לנשים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>פרטי בינוי בתא שטח חדש מס' 1 בהתאם לנספח המצורף לתוכנית בש/835 ח'. פרטי בינוי בתא שטח חדש מס' 2 בהתאם לנספח בינוי המצורף לתוכנית זאת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. לגבי רא חדש מס' 1: החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך, לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>ב. לגבי רא חדש מס' 2: הסדר רחניה הסופי יתואם בעת הגשת בקשה להיתר עם הגורמים העירוניים האחראיים לנושא.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חלקי הגדרות, קירות תמך ומבנים המסומנים בנספח הבינוי המסומנים בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>לגבי תא שטח חדש מס' 2: מספר רקומות (6 קומות) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. הגובה המיירבי של הבניין מעד מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. השטחים המפורטים בנספח מס' 1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. לא יותר שימוש של אולם שמחות כאשר הדבר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.</p>
ו	<b>פסולת בניין</b>

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970.
ז	<b>פיקוד העורף</b> יסופקו מרחבים מוגנים בהתאם להקנה בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר בנין. למען הסר כל ספק היקף שטחים אלו הם שטחי שירות וכוללים בשטחים הרשומים בטבלה 5.
ח	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט.
ט	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> יוקם מתקן לאיסוף אשפה בתחוכ המגרש בהתאם לדרישות מחלקת התברואה של עיריית בית שמש.
י	<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. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים רבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, גינון ונטיעות, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. אישור התוכנית ע"י יועץ נגישות. 5. אישור מחלקת תברואה של עיריית בית שמש, כאשר מתקן איסוף אשפה יסופק בתחום תא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
יא	<b>עתיקות</b> על פי חוק העתיקות התשלי"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יש להפסי מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> שימושים והוראות על פי תוכנית בש/835 ח'.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b>

4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	פיתוח השטח והקמת מתקן משחקים יבוצע ע"י מבצעי הבנייה בתא שטח חדש מס' 2 לפני מתן היתר חפירה לתא שטח מס' 2.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15		60	5511	259	1037	1132	3083	5403.42	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)		69	2269			489	1780	840.49	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המסומן בתשריט.

(2) על פי המסומן בנספח בינוי.

(3) קווי בניין למפלס הקרקע הם 0 (אפס) בכל צד וליתרת הקומות לפי הסימון בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש התוכנית, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו כשהם פנייים מכל מבנה, גדר או חפץ</p>
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	שלבי ביצוע	<p>בתא שטח 2 לא תותר הוצאת היתר חפירה לפני העתקת המתקן למשחקים לאתר השטח בתא שטח מס' 3</p>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה		

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית בית שמש 500226105		חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: קק"ל 520020314		חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית בית שמש 500226105		חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> משה זיידמן	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: מ.זיידמן אדריכלים		חתימה: