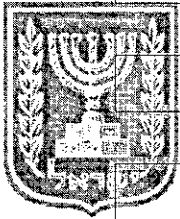


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

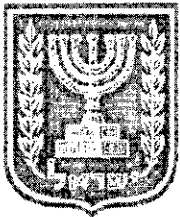
תכנית מס' 102-0296780

שני מגרשים למוסדות ציבור בבית שמש

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש
תיכנית מפורטת מס' 2015008
הועדה המקומית בשיבתה מס' 16/12/15
החליטה לאשר
ולרעיון על הפקדת התכנית הנ"ל
מהנדס העירייה

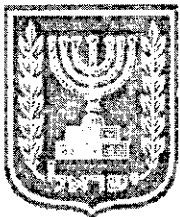
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש
תיכנית מפורטת מס' 102-0296780
הועדה המקומית בשיבתה מס' 2015008
החליטה לאשר
16/12/15
וכתת תוקף לתכנית הנ"ל
יושב ראש הועדה
מהנדס העירייה

דניאל צרמתי
מהנדס העיר
ומהנדס הוועדה המקומית
בית - שמש

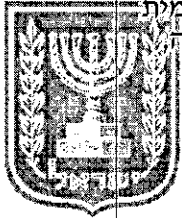
יושב ראש הועדה
דניאל צרמתי
יו"ר ועדת המענה לתכנון ובניה
וממנה תיק ההנדסה
בית שמש

דניאל צרמתי
מהנדס העיר
ומהנדס הוועדה המקומית
בית - שמש

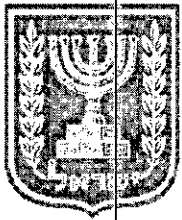
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דברי הסבר לתכנית

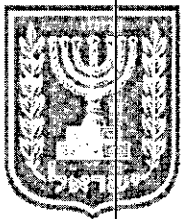
שינוי לתכנית בשומק"ן 158\ד' - שינוי יעוד של שני מגרשי מגורים ליעוד של מוסדות ציבור. תכנית זאת הוכנה בהתאם לדרישות לתוספת יח"ד בתכנית מס' בש/מק/158 ד'. תוספת זו הותנתה ע"י משרד הבינוי והשיכון בתוספת שטחים לצורך מבני ציבור. בהתאם לכך ועפ"י מפתח שקבעה הוועדה המקומית מוגשת תכנית זו לצורך שינוי חלק השטח המיועד למגורים לשטח מיועד למבנה ציבור ולקביעת זכויות בניה קווי בנין, ויתר הוראות הבניה על מנת להקים מבנה ציבור לרווחת תושבי השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שני מגרשים למוסדות ציבור בבית שמש

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

102-0296780

מספר התכנית

1.16 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף

קטן 4

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

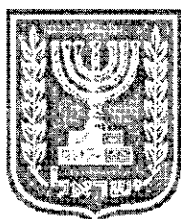
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

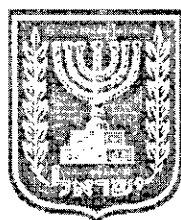
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 198125

קואורדינאטה Y 623450

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	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	יונה בן אמיתי		
בית שמש	נריה הנביא		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34356	מוסדר	חלק		14, 18
34357	מוסדר	חלק		24

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

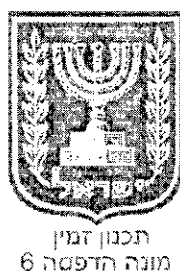
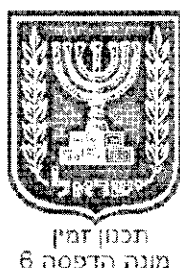
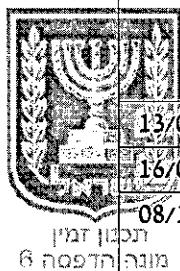
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/מק/158/ד'	417,236

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

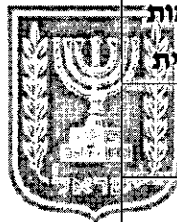
לא רלוונטי

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/ מק/ 158/ ד	שינוי		6591	4619	13/05/2013
בש/ 200	שינוי		4371	1197	16/01/1996
102-0103192	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בחוראות תכנית 102-0103192. הוראות תכנית 102-0103192 תחולנה על תכנית זו.	6936	1685	08/12/2014

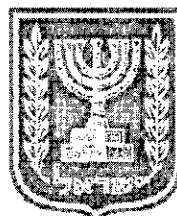


1.7 מסמכי התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

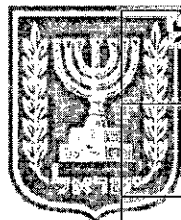
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין אנקשטיין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			בנימין אנקשטיין			תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה		1	26/07/2015	בנימין אנקשטיין		29/07/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		29/07/2015	בנימין אנקשטיין	וועדה מקומית בית שמש	29/07/2015	גליון: 1	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון ומב'
מנהל הדפסה 6

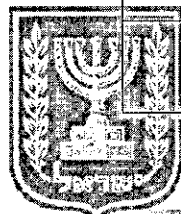
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ד עמותה	אחר	רפאל הורוביץ		עמותה "נקדמה פניו בתורה"	תל אביב- יפו	(1)	41	03-7184111	03-7184112	
יו"ר עמותה	אחר	נדל צמח		עמותה "כמטר לקחי"	תל אביב- יפו	(2)	41	03-7124111	03-7124112	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: נקדמה פניו בתוקה - ת.ז. 51870882. מגרש 236. כמטר לקחי, מגרש 471, כתובת: אצל עו"ד י. וינרוט, רח' ויצמן 41, ת"א.

(2) כתובת: אצל עו"ד י. וינרוט, ויצמן 41, ת"א.

1.8.2 יזם



תכנון ומב'
מנהל הדפסה 6

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפאל הורוביץ		עמותה "נקדמה פניו בתוקה"	תל אביב- יפו	(1)	41	03-7184111	03-7184112	
פרטי	נדל צמח		עמותה "כמטר לקחי"	תל אביב- יפו	(2)	41	03-7124111	03-7124112	

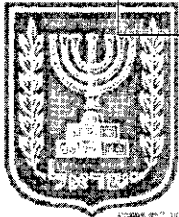
(1) כתובת: אצל עו"ד י. וינרוט, רח' ויצמן 41, ת"א.

(2) כתובת: אצל עו"ד י. וינרוט, ויצמן 41, ת"א.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	15	073-2021500	073-2021500	
חוכר	רפאל הורוביץ		עמותה "נקדמה פניו בתורה"	תל אביב- יפו	(2)	41	03-7184111	03-7184112	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	נדל צמח		עמותה "כמטר לקחי"	תל אביב-יפו	(3)	41	03-7124111	03-7124112	



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: נקדמה פניו בתוקה - ת.ז. 51870882. מגרש 236. כמטר לקחי, מגרש 471

(1) כתובת: הצבי 15 ירושלים.

(2) כתובת: אצל עו"ד י. וינרוט, רח' ויצמן 41, ת"א.

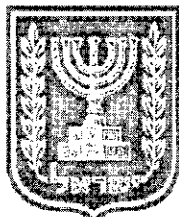
(3) כתובת: אצל עו"ד י. וינרוט, ויצמן 41, ת"א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 אנקשטיין	37196	וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין (1)	1	03-7237300	03-6188325	bennya@v5arch.com

(1) כתובת: רח' כורזין 1, גבעתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 6

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.

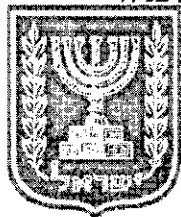
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

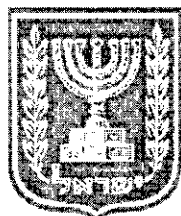
להקצות מגרשי מגורים מס' 236 ו 417 ליעוד של מוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים למבנים למוסדות ציבור כפוף לתכנית מס. 102-0103192 המאושרת לפי סעיף 62 א' (א) 3.
- ב. קביעת זכויות בנייה עבור בנייה חדשה, מספר קומות (4 מעל הכניסה הקובעת), שינוי קווי בנין והוראות בניה בהתאם לתכנית מס. 102-0103192 המאושרת לפי סעיף 62 א' (א) 4 ו- 4א'.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

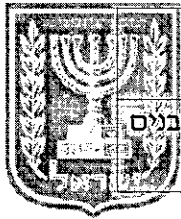


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.16

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

מתארי

מפורט

למצב המאושר *

מאושר

מבני ציבור (מ"ר)

"מבני ציבור" - הכוונה למבנים ומוסדות ציבור.

2,140

+2,140

מ"ר

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

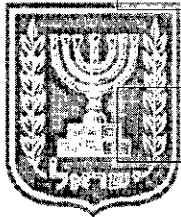
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח

יעוד

417,236

מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

אחוזים מחושב

מ"ר מחושב

יעוד

100

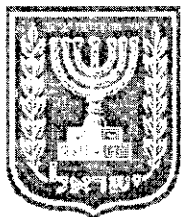
1,164.75

מבנים ומוסדות ציבור

100

1,164.75

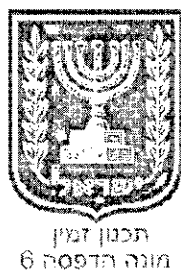
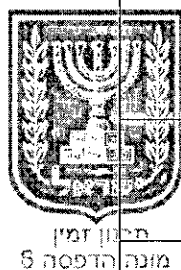
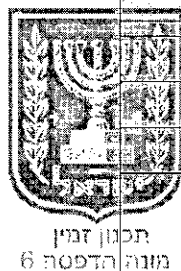
סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור



4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להנחיות תכנית 102-0103192.
ב	הוראות בינוי בהתאם להנחיות תכנית 102-0103192.
ג	קווי בנין בהתאם להנחיות תכנית 102-0103192.
ד	גגות בהתאם להנחיות תכנית 102-0103192.
ה	איכות הסביבה בהתאם להנחיות תכנית 102-0103192.
ו	מרתפים בהתאם להנחיות תכנית 102-0103192.
ז	תשתיות בהתאם להנחיות תכנית 102-0103192.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	236	650.8	1106	115	195	57	1473	50	19	4	3	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	417	509.2	866	90	153	45	1154	50	19	4	3	צידי- ימני	צידי- שמאלי	3	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:

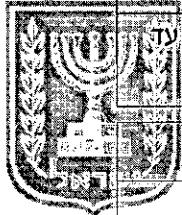
1. בסמכות הוועדה המקומית לנייד שטחים לבנייה אל מתחת לכניסה בקובעת.

2. תותר בניית חדר טכני על הגג על פי תכנית בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.1 אדריכלות

קירות המבנה יצופו באבן טבעית ומסותתת בנדבכים. יותר שילוב חומרים עמידים אחרים עד 15% (לא כולל זיגוג)

6.2 חניה

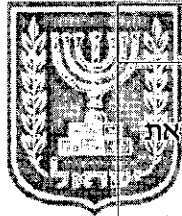
1. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה התקף במועד מתן היתר הבניה.
2. מסמכי התכנית יכללו שטחי שירות עבור חניה תת-קרקעית.
3. ניתן להוסיף קומות חניה תת-קרקעיות ולצורך השלמת תקני חניה בלבד בשטח של 30 מ"ר לחניה או לפי התקן התקף במועד מתן היתר בניה ולא יחשבו במניין שטחי השירות.

6.3 איכות הסביבה

הבנינים הציבוריים יתכננו כך שפגיעתם בסביבה פחותה ובכל מקרה יעמדו בדרישות בידוד התרמי לפי הנדרש בת"י 1045 על חלקיו.

6.4 סטיה ניכרת

סעיף 6.8 (5) ראה לחלן, לגבי הריסת מניידים, הינו סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

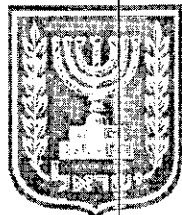
6.5 בדיקות ארכאולוגיות

1. תנאי להתחלת כל סוגי העבודות בשטח הוא אישור רשות העתיקות.
2. תנאי לשווק הקרקע יהא ביצוע חתכי בדיקה וחפירות ארכאולוגיות, ע"י יזם התכנית, וזאת בהתאם להנחיית רשות העתיקות ובתיאום עם משרד הדתות.
3. במקרה שבצוע החפירות הארכאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכאולוגיים המצדיקים שימור, תוגש תכנית המציעה שינוי תכנית זו.

6.6 פסולת בניין

בנוסף להוראות לגבי פסולת בנייה ועודפי עפר בתכנית בש/158, תנאי לקבלת היתר בנייה תהיה הצהרה על כמות פסולת בנייה וכמויות עודפי עפר (חפירה/חציבה/הריסה) בתכנית, כוללת סוג ואיכות החומר והאפשרות לשימוש בחומר.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1. תכנית זו אינה מהווה אישור בנייה ויש להגיש בקשה להיתר הכולל את כל פרטי הפתוח הנדרשים לשביעות רצון מהנדס העיר, ערוך בקני"מ 100:1.
2. תנאי למתן היתר הבניה הראשון בכל מגרש הוא בצוע של תכנית בינוי לכלל המגרש כולל חלוקה לתת מגרשים.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת "מי שמש".
4. תנאי להיתרי בנייה, יהא ביצוע והסדרת התנועה בהתאם לנספח התנועה המנחה.
5. תנאי להיתרי בנייה בכל מגרש יהא הריסת מניידים. יותר מבנים זמניים לקבלן ובלבד שיפוקו עד קבלת טופס איכלוס.
6. תנאי למתן היתר בניה, יהא קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס המתאימה. תנאים לטופס 4 :
1. תנאי למתן טופס 4 לכל מבנה הוא בצוע בפועל של תכנית הפתוח המאושרת בשלמותה והשלמת הסדרי בטיחות במגרש.
2. התנאים בסעיף אינם באים לגרוע מהוראות תנאים למתן היתר בניה שבתכנית בש/158

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

החלים על מבנה ציבור.

6.8

תנועה

הסדרי התנועה יהיו עפ"י נספח תנועה שיאושר ע"י מחלקת תנועה של העיריה.

6.9

חומרי חפירה ומילוי

בתכניות הכוללות חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

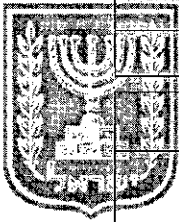
הגשת בקשות להיתר

מיד עם אישור מתן תוקף סופי לתכנית זו

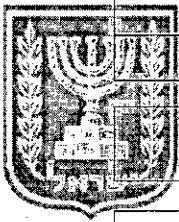
1

7.2 מימוש התכנית

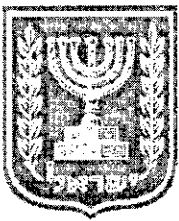
20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

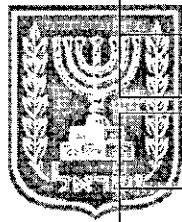


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

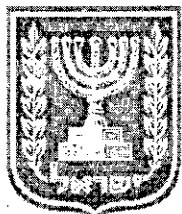


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגיש התכנית	שם: רפאל הורוביץ	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עמותה "נקדמה פניו בתורה" 580518074		
מגיש התכנית	שם: נדל צמח	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עמותה "כמטר לקחי" 580517720		
יזם	שם: רפאל הורוביץ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עמותה "נקדמה פניו בתורה" 580518074		חתימה:
יזם	שם: נדל צמח	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עמותה "כמטר לקחי" 580517720		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רפאל הורוביץ	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עמותה "נקדמה פניו בתורה" 580518074		חתימה: נקדמה פניו בתורה (ע"ר) - 580518074
בעל עניין בקרקע	שם: נדל צמח	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עמותה "כמטר לקחי" 580517720		חתימה: כמטר לקחי 580517720 - (ע"ר)
עורך	שם: בנימין אנקשטיין	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
התכנית	שם ומספר תאגיד: וי 5 אדריכלים 54023320		חתימה: V5 אדריכלים פורזין 1, גאומים 53583 טל" 03-7237300

תכנון זמין
מונה הדפסה 6