

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0276600

מרכזים מסחריים שכונתיים - רמת בית שמש ג'

ירושלים

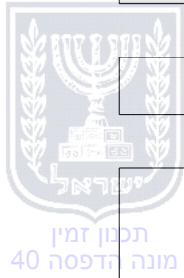
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/10/2017

לאשר את התוכנית

20/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ברמת בית שמש ג' מתוכנן לקום רובע מגורים לאוכלוסיה חרדית, בהיקף של כ- 2,350 יח"ד. על פי תכנית בש/ 158 הוקצו לכל הרובע בסך הכל כ- 870 מ"ר זכויות בניה למסחר, כולל שיטחי שרות בארבעה מרכזים שכונתיים. בנוסף לכך הוקצו עוד כ 100 מ"ר לשימוש מסחרי בקומות קרקע של מבני מגורים. השטחים הנ"ל אינם מהווים מענה נאות לצרכים של שכונה חרדית המאופיינת בצפיפות מגורים גבוהה ובמיעוט תנועה רכובה וכתוצאה מכך מרבה להשתמש בשירותי מסחר שכונתי. לאור זאת מתבקשת הגדלתם באופן משמעותי.

ארבעת המרכזים המסחריים השכונתיים המתוכננים ברובע לפי תכנית בש/ 158 נרכשו על ידי יזם אחד ומיועדים להפעלה בתאום מלא ביניהם. בארבעת המרכזים הללו מוצעת הגדלת זכויות בניה למסחר, כדי לאפשר הפעלה כמרכזים שכונתיים מסחריים. בנוסף, מוסיפה התכנית שימושים המאפשרים לנצלם לתעסוקת תושבי השכונות - שימוש לו אין כל מענה בתכנית בש/ 158.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכזים מסחרים שכונתיים - רמת בית שמש ג'
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	102-0276600
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	2.665 דונם
------------	-------------------	------------

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	ל"ר
----------------------	-----

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	198550
קואורדינאטה Y	623400

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש ג'. המגרשים המסחריים שבתכנית בש/ 158 מגרשים מס. 700-704

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	אחיה השילוני		
בית שמש	חבקוק הנביא		
בית שמש	יונה בן אמיתי		
בית שמש	ירמיהו הנביא		

שכונה רמת בית שמש ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34355	מוסדר	חלק	158-159	
34356	מוסדר	חלק	31	
34357	מוסדר	חלק	36-37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

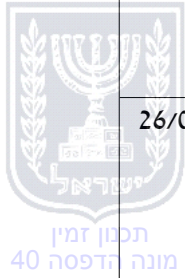
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	החלפה	יחס זה מבטא מצב בו התכנית המוגשת מטמיעה בהוראותיה הוראות תכנית קודמת החלה על השטח.	4788	4925	26/07/1999
בש/ 200	החלפה	יחס זה מבטא מצב בו התכנית המוגשת מטמיעה בהוראותיה הוראות תכנית קודמת החלה על השטח.	4371	1197	16/01/1996



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				בנימין פרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			בנימין פרי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
תנועה	מנחה	1: 250		13/12/2016	עדנה הוד	16/01/2017	נספח תנועה-חתום להפקדה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	13/12/2016	בנימין פרי	15/01/2017	מחייב לעניין קווי הבניין ; גובה בניין ; ומספר הקומות-חתום להפקדה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	13/12/2016	נתי בלוקא	13/12/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	4	13/12/2016	בנימין פרי	22/03/2017	תשריט מצב מאושר תא שטח 5 מגרש 700-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	4	13/12/2016	בנימין פרי	22/03/2017	תשריט מצב מאושר תא שטח 1+4 מגרשים 701+704-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	4	13/12/2016	בנימין פרי	22/03/2017	תשריט מצב מאושר תא שטח 2 מגרש 702-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	4	13/12/2016	בנימין פרי	22/03/2017	תשריט מצב מאושר תא שטח 3 מגרש 703-חתום להפקדה	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
	פרטי	שיאון שלנגר		שיאון ח.ו. השקעות במקרקעין (2012 בע"מ	גבעת שמואל	גוש עציון	13	03-5242126	03-5230689	Sion.schlanger@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שיאון שלנגר		שיאון ח.ו. השקעות במקרקעין (2012 בע"מ	גבעת שמואל	גוש עציון	13	03-5242126	03-5230689	Sion.schlanger@gmail.com

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	הצבי	15	073-2021500	073-2021500	
בעלים			קק"ל	ירושלים	(1)	1	1-599-515-550		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	שיאון שלנגר		שיאון ח.ו. השקעות במקרקעין (2012) (בע"מ	גבעת שמואל	גוש עציון	13	03-5242126	03-5230689	Sion.schlanger@gmail.com

(1) כתובת: הלשכה הראשית, ת.ד. 7283, ירושלים 91072.

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 פרי	30211	ב. פרי אדריכלות והנדסה בע"מ	גבעתיים	כורזין	5	03-7237300	03-6188325	perry@perry-arch.co.il
הנדסאי נוף	יועץ נופי	נתי בלוקא	37898		כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739		ednahod@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מצרוואה	680		טייבה	(1)		03-6041134	03-5442794	grinfeldmd@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 4004.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 והוספת שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"מסחר" ל"מסחר ותעסוקה".
2. קביעת בינוי עבור בניינים חדשים.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 3950 מ"ר
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת מס' הקומות ל-2.
6. קביעת שימושים עבור מסחר ותעסוקה.
7. קביעת שלביות ביצוע לפרויקט.
8. קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.665

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	870	+393	1,263		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+1,262	1,262		

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
מסחר ותעסוקה	5 - 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 40**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	2,664.99	100
סה"כ	2,664.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,664.99	100
סה"כ	2,664.99	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה; משרדים; שירותים קהילתיים, דוגמת שירותים רפואיים, מועדונים וכיו"ב.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ 3.0 מ' נטו, ולא יעלה על 5.5 מ' נטו. ב. גובה קומה א לא יעלה על 4.0 מ' מדוד מרצפה לתקרה פנימית. ג. במקום בו צויינה ארקדה בתוכנית הראשית ניתן לבנות שטח מסחרי עד לגבול המגרש. ד. מותר להתקין בחזית הבניינים גגון בעומק 3.0 מ' לכל אורכה מחוץ לקו הבנין ו/או המגרש. שטח הגגון לא ימנה במנין השטחים המותרים לבנייה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	530	800	105	0		171	75		10 (1)	2		(2)	(2)	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	2	631	650	110	0	(3) 450	192	75		10 (1)	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	3	423	300	110	0	(4)	97	75		9 (1)	2		(2)	(2)	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	4	410				(4)	0			0	0		(5)	(5)	(5)	(5)	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	5	671	775	100	0	(3) 550	212	75		10 (1)	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		2665	2525	425		1000											

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:

- א. תא שטח 4 משמש לחניה עבור תא שטח 1
ב. תא שטח 1 מתייחס למגרש 701, תא שטח 2 מתייחס למגרש 702, תא שטח 3 מתייחס למגרש 703, תא שטח 4 תייחס למגרש 704, תא שטח 5 מתייחס למגרש 700

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בטבלה ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 0.00.
(2) קו הבנין - כמסומן בתשריט..
(3) השטחים הבנויים מתחת לפני הכניסה הקובעת ייועדו לחניה, ולמתקנים טכניים בלבד, כגון: אשפה, חשמל, מים ומערכות אחרות.
מותר להתקין מתקני חניה תת קרקעיים ככל הנדרש בתנאי עמידה בהוראות. שטחם לא יכלל במנין שטחי הבנייה המצויינים בטבלה..
(4) מותר להתקין מתקני חניה תת קרקעיים ככל הנדרש בתנאי עמידה בהוראות. שטחם לא יכלל במנין שטחי הבנייה המצויינים בטבלה..
(5) קווי הבנין, כמסומן בתשריט, מיועדים אך ורק למרתף חניה או למתקני חניה תת קרקעיים..

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

- הבניינים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן יעשה בנדבכים אופקיים ולא יתאפשר חיפוי באבן נסורה.
- ניתן לצפות משטחים מיוחדים בחומרי גמר נוספים.

6.2 פיתוח סביבתי

- כל הגדרות הבנויות יהיו מצופות אבן מכל צדיהן.
- השבילים בחצר יהי מרוצפים בחומרים בני קיימא לדורות.
- החצרות יהיו מגוננות על כל שטחן.
- בחצרות תותקן מערכת השקייה אוטומטית. ראש המערכת ימוקם בקרבת הכניסה לבנין ובסמוך לשביל.

6.3 חניה

- תקן החניה יהיה על פי תקנות החניה.
- סידור החניה במגרשים יהיה על פי נספח החניה לתכנית.
- ניתן לקבוע מקומות חניה ברמת שירות 2 ובלבד שמספרן לא יעלה על 20% מכלל מקומות החניה במגרש.
- פריקה וטעינה תיעשה במפרצי החניה הסמוכים למבנים או, במקום בו אין מפרץ, לאורך המדרכות הצמודות לבניינים. יש להתקין תימרור המאפשר חניה לצורך פריקה וטעינה במועדים קבועים.
- כל החניות בתחום מגרשים 700 ו-702 (תאי שטח 5 ו-2) תהיינה תת קרקעיות.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- הגשת תכנית פיתוח השטח המציגה פרטי ריצוף, שבילים, תאורת חוץ, גידור, צמחיה ומערכת השקיה.
- התחייבות היזם להשיב את המצב לקדמותו בתום הבניה, בכל מקום בו נגרם נזק לפיתוח בסביבת אתר העבודה
- היטלי השבחה יגבו בהתאם לחוק.
- תנאי להיתר בניה היא הסדרת נושא שיפוי לטובת העירה/ועדה מקומית ע"י מבקש התכנית.

6.5 תנאים למתן תעודת גמר

- הסדרת הפיתוח סביב הבנין, לרבות השבת המצב לקדמותו, תיקון תשתיות שנפגעו.
- מסירת הסכם אחזקה למתקני חניה, במידה שיוקמו, למהנדס.

6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים

6.6

חיזוק מבנים, תמא / 38

"עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

6.7

סטיה ניכרת

1. גובה הבניה כמסומן בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינים מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.
3. מס' הקומות המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

סידורים בטיחותיים בכניסה לתא שטח 3, מגרש 703.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר - אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת, הכוללים הסדרי פריקה עבור המסחר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א - בניה ע"פ תוכנית מאושרת.	
2	שלב ב' - השלמת בניה על פי תוספת הזכויות שבתכנית זו.	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה