

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0482380

מע"ר בית שמש מגרש 1: בונייד

ירושלים

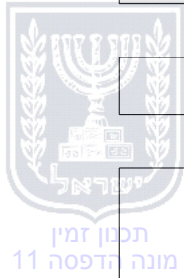
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בשכונת רמת בית שמש א' ברחוב שדרות נחל צאלים, בית שמש. בגוש 34274, חלקה 56. התב"ע החלה על המקום הינו בש/168.

יעוד המגרש עפ"י התב"ע הקיימת הינו מסחר מגורים ומשרדים שיעוד המסחר הינו רק בקומת קרקע בלבד. בתהליך החפירות במגרש והכנתו לבניה נחשפו שתי מערות קבורה שבעקבותן שטח הבניה במגרש הצטמצם. אשר על כן ראוי להוסיף זכויות בניה ולאפשר תכנון פחות מצומצם של מסחר. התוכנית מוסיפה 475 מ"ר שטח עיקרי למגרש לצורך מסחר/משרדים ומעבירה 480 מ"ר שטח עיקרי משמוש מגורים לשימוש מסחר ומשרדים לפי סעיף 62 א (א) 14 ומאשרת קומת מסחר נוספת. התכנית לא משנה ייעודי קרקע.

התכנית מפרישה דירות למטרת דיור בר השגה. מתוך ה-32 יח"ד המוצעות, 28 יח"ד (88%) בשטח קטן מ-80 מ"ר ו-4 יח"ד (12%) בשטח קטן מ-95 מ"ר.

התכנית מוגשת ע"י חברת בוניין בניה פיתוח והשקעות בע"מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מע"ר בית שמש מגרש 1: בונייד

102-0482380

מספר התכנית

4.109 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
סעיף קטן 14, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	198857
קואורדינאטה Y	624438

1.5.2 תיאור מקום

שדרות נחל צאלים בית שמש ורחוב דרכי איש הרב שפירא אברהם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רמת בית שמש א'. שדרות נחל צאלים בית שמש ורחוב דרכי איש הרב שפירא אברהם.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34294	מוסדר	חלק	56	

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

לא רלוונטי

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/ 168	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 168 ממשיכות לחול.	5395	2565	03/05/2005



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				שחר בן חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שחר בן חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	13/07/2017	שחר בן חמו	13/07/2017	נספח בינוי 1	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	13/07/2017	שחר בן חמו	13/07/2017	נספח בינוי 2	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	13/07/2017	שחר בן חמו	13/07/2017	נספח בינוי 3	לא
בינוי	מחייב חלקית			13/07/2017	שחר בן חמו	13/07/2017	נספח בינוי 4 - חישוב שטחים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		06/12/2016	ישראל סובול	04/01/2017	תכנית תנועה וחניה	לא
תשריט התכנית	מחייב חלקית	1: 250		25/01/2017	שחר בן חמו	23/10/2017	מצב 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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בוניך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	אפרת	(1)		02-9933917		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 36, גבעת הדגן, אפרת..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוניך בניה פיתוח והשקעות בע"מ	אפרת	(1)		02-9933917		

(1) כתובת: ת.ד. 36, הדגן, אפרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888	02-5318878	
חוכר			בוניך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	אפרת	(2)		02-9933917		

(1) כתובת: רחוב יפו, 216, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 36, גבעת הדגן.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחר בן חמו	8094503	שחר אדריכלים	בית שמש	נריה הנביא	58	02-9995500		mordechai@s hachararchite cts.com
	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	(1)		03-9613720		
יועץ תנועה	יועץ	ישראל סובול	5663		ירושלים	(2)	18	02-6522198		

(1) כתובת: נח מוזס 10.

(2) כתובת: נסנבאום 18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

הוספת זכויות בניה, תוספת יח"ד, הגבהת המבנה ושינוי בקביעת יעוד המסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62 א (א) 14 לסה"כ 10,505 מ"ר, מתוכם 2220 מ"ר שטח עיקרי ו-740 מ"ר שטח שרות למגורים, 1585 מ"ר שטח עיקרי ו-970 מ"ר שטח שרות למסחר, 645 מ"ר שטח עיקרי ו-410 מ"ר שטח שרות למשרדים ו-4008 מ"ר שטח שרות לחניה.

2- קביעת בינוי תוספת בניה:

- תותר תוספת שני קומות למבנה, מ-5 ל-7 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת לסעיף 62 א (א) 4א'.
- תותר תוספת במספר יח"ד מ 27 ל 32 יח"ד לסעיף 62 א (א) 8.
- תותר תוספת בגובה אבסלוטי של המבנה מ 18 מ' ל 32 מ' לסעיף 62 א (א) 4א'.
- תותר הקטנת שטח דירות מ 100 מ"ר שטח עיקרי ל 65 מ"ר לסעיף 62 א (א) 5.
- מתן הוראות בניה וקביעת תנאים למתן היתר בניה לסעיף 62 א (א) 5.
- העברת 480 מ"ר שטח עיקרי ממגורים למסחר/משרדים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.109

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	27	+5	32		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,700	-480	2,220		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	637	+948	1,585		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	638	+7	645		

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
מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למשרדים מסחר ומגורים	4,109.05	100
סה"כ	4,109.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	4,109.05	100
סה"כ	4,109.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים 1- חנויות קמעוניות וסיטוניות, אולמי תצוגה, מסעדות, מזנונים ובנקים, משרדים כולל מו"פ, קופת חולים ומלכ"רים ומגורים. 2- השימושים לפי קומה הם: קומת קרקע ו-א' למסחר, קומה ב' לחניה, קומה ג' למשרדים, וקומות ד'-ז' למגורים.
4.1.2	הוראות אדריכלות א 1- שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ 65 מ"ר. 2- שטחי המסחר יוגבלו לקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד. 3- כל שאר ההוראות מתכנית בש/168 יחולו על מגרש זה. 4- ניתן בקומות קרקע, א' ו-ב' לקו בנים אפס בצדדים וחזית צפונית לשד' צאלים לצורך מחסנים, מעברים וחניה.
ב	עיצוב אדריכלי העיצוב החיצוני של המבנה יהיה אחיד לכל המבנה.
ג	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה כמופיע בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ד	קולטי שמש על הגג תוגש תכנית למערכת הסתרת קולטי שמש ודודי שמש ומתקנים אחרים על הגג, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2- יש צורך בהגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור של כל הגורמים הכולל: חברת חשמל, תאגיד המים "מי שמש", מח' התברואה של עריית בית שמש, פיקוד העורף, משרד הבריאות וכיבוי אש. 3- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו	הוראות לתכניות ארציות דיור בר השגה 1. 20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות בשטח דירתי מירבי של 80 מ"ר וכל שינוי בגודלן יחשב כסטייה ניכרת. 2. 20% מהדירות בכל מגרש, יהיו בגודל דירה מירבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד). יתר יחידות הדיור יהיו בשטח דירה מירבי ממוצע של 120 מ"ר (כולל ממ"ד).

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
3. 20% מכלל הדירות בתוכנית ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים. מחצית מדירות אלו יהיו דירות קטנות בשטח דירה מירבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד). הוראה זו היא הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	חניה- כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
403	1147	(1)	5	5	2	4	34					740	2220	4109	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
149	2797	(1)	5	5	2	2	34		35			970	1585	4109	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
99		(1)	5	5	2	1	34					410	645	4109	1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה

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) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

במגרשים בהם יתגלה אתר ארכיאולוגי לשימור, יובטחו הסידורים הדרושים לשמירה על הערכים הארכיאולוגיים שבשטח. ישמרו השטחים המיועדים לשימור בהתאם לחפירה ארכיאולוגית. בתחומי השטח שבו יתגלו עתיקות, אין לבצע עבודות בינוי או פיתוח, להוציא הכשרת האתר כגן ציבורי על פי תכנית שתותאם עם רשות העתיקות.

תנאי להוצאת היתר בניה בשטח הוא ביצוע גידור של האתר וסימונו בצורה בולטת באמצעות גדר רשת יציבה.

6.2**איכות הסביבה**

בתחום התכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים העשויים לחרוג מהנ"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף להנ"ל.

6.3**סטיה ניכרת**

- 1- גובה הבנין המרבי כמצויין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 2- מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 3- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5**תשתיות**

- 1- יותר מעבר של תשתיות ציבוריות בשטח שרוחבו של עד 1 מ' בסמוך לגבול המגרש.
- 2- צנרת המים בשטח התכנית תלווה בהתקנת תקשורת לקריאת מדי מים ממוחשבת.

6.6**היטל השבחה**

- 1- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 2- לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11