

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0593509

תוספת זכויות בנייה למבני ציבור - מגרש 408 רמת בית שמש ב'

ירושלים

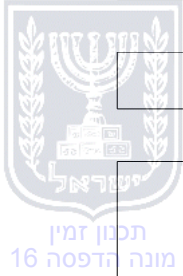
מחוז

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

מגרש 408 אשר ייעודו מבני ציבור בגודל של כ-2,060 מ"ר נמצא בשכונת רמת בית שמש ב', אשר מאוכלסת מזה 15 שנה.

מתוקף תכנית מי/853 אשר מעניקה 100% זכויות בנייה עיקריות ובנוסף שטחי שירות, נבנו במגרש מבנה קבע, בן 3 קומות, אשר משמש לאולמות כנסים לקהילה, וכן לבית ספר הכולל כיתות לימוד ואולם רב תכליתי. כמו כן נבנה במגרש מבנה זמני, אשר משמש בתי תפילה ("שטיבלך") ומקווה לדיירי השכונה.

מיקומו המרכזי של המגרש הפכו אותו לאבן שואבת עבור דיירי האזור, ומבני הציבור אשר נבנו בו סובלים מצפיפות רבה ומהיעדר מקום לקבל את ההמונים. הקהילה מונה כ-600 בתי אב הכוללים כ-4,000 נפשות. תכנית זו מבקשת להוסיף למגרש זכויות בנייה, עד לשיעור של כ-320%, על מנת להקים קומות חדשות מעל למבנה הקבע אשר ישמש עבור מוסד חינוך, ומבנה חדש (במקום המבנה הזמני אשר יפורק) אשר ישמש למקווה טהרה בקומה תת קרקעית, לבתי תפילה, בית כנסת, עזרת נשים, והיכל לימוד תורה. המבנים יחוברו ביניהם בגרם מדרגות מילוט לצרכי בטיחות ובמעלית לצרכי נגישות.

לתכנית מצורף נספח בינוי אשר מגדיר את קווי הבניין, אופי המבנים ומס' הקומות ל-2 המבנים במגרש. מבוקשים מבנים בני 5 ו-6 קומות מעל לקרקע (כאשר הקומה השישית בנסיגה) וקומה אחת מתחת לקרקע. להלן פירוט ההיתרים אשר ניתנו במגרש:

- 1 - 990138 מבנה זמני למקווה גברים: 192 מ"ר שטח עיקרי.
 - 2 - 20050035 מבנה קבע לבית ספר ובית כנסת: 1544 מ"ר שטח עיקרי ו-220 מ"ר שטח שירות.
 - 3 - 20160050 - בקשה לקיר תמך ללא תוספת שטחים.
- ס"ה היתרים קיימים במגרש בהיקף 1,956 מ"ר: 1,736 מ"ר שטח עיקרי, 220 מ"ר שטח שירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה למבני ציבור - מגרש 408 רמת בית שמש ב'

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0593509

מספר התכנית

2.061 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 199326

קואורדינאטה Y 626238

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות רשב"י והלל - במרכז שכ' רמת בית שמש ב'

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	הלל	4	
בית שמש	הלל	2	
בית שמש	רשב"י	9	

שכונה

רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5942	מוסדר	חלק		23, 53

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
מי/במ/ 853	408

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
מי/ במ/ 853	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ במ/ 853	4424	3884	04/07/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/02/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 35 24/02/2019	נספח בינוי גיליון 1 - תוכניות	לא
בינוי	מנחה	1: 100		24/02/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 36 24/02/2019	נספח בינוי גיליון 2 - חזיתות וחתכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/02/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 34 24/02/2019		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	14	02-9918765	077-4704530	mati9271@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד פויגל		באר מרדכי בית שמש (ע"ר)	ירושלים	צפניה	53	052-7613360		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבריה	1051		בועיינה- נוג'ידאת	בועיינה- נוג'ידאת	1	052-5367267		

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

הוספת זכויות בנייה למוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממבני ציבור (לא לפי מבא"ת) למבני ציבור.
2. קביעת שימושים מותרים למבני ציבור.
3. קביעת מס' קומות ל-6 מתוכם 5 מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחי בנייה למבני ציבור.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות להריסת מבנה.
7. מתן הוראות להיתר בניה.
8. קביעת שלביות ביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,060.52	100
סה"כ	2,060.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,060.52	100
סה"כ	2,060.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. בית ספר, תלמוד תורה, ישיבה, אולמות לימוד 2. מקווה טהרה, בתי כנסת ועזרת נשים 3. אולם רב תכליתי ואולם כינוסים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. ניתן יהיה להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מערכות מיזוג אוויר, מערכות למקווה טהרה, מיכלי מים על גג המבנה וכו' - מתקנים אלו יוסתרו באמצעות קירות, מעקות או פיתרון דקורטיבי אחר. ב. למען הסר ספק, האולם הרב תכליתי / אולם כינוסים לא ישמש כאולם אירועים. ג. הקמת מבנה חדש בתחום המגרש במרחק קטן מ-6 מטרים מהמבנה הקיים תותר בתנאי חיבור המבנים בקירות חיצוניים ויצירת פטיו פנימי בין המבנים, ו/או חיבור המבנים זה לזה במלואם.
ב	חניה א. החניות הציבוריות סביב המגרש ישמשו את מבני הציבור. ב. החנייה תתוכנן בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. ג. יוקצו מקומות חנייה לאופניים כולל מתקן לקשירתם.
ג	הריסות ופינויים א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום המגרש יהיה אישור הפיקוח המקומית על הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט תכנית זו. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור יחידת הפיקוח המקומית כי אטימת עבירות הבנייה בהיקף 258 מ"ר כפי שמסומן בנספח הבינוי נותרה על כנה. (לאחר מתן היתר בנייה ניתן יהיה לפתוח את השטחים האטומים).
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מרבי וכל הגדלה שלו ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. קווי הבניין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ג. מספר הקומות מעל למפלס הכניסה הינו מרבי, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ה	עיצוב אדריכלי תותר יציאה למרפסת גג באמצעות מדרגות.
ו	פסולת בניין יש לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין
ז	פיקוד העורף

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ח	פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. במידת הצורך, תנאי להיתר הבניה יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור תאגיד המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
ט	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט
י	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
יא	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
יב	ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	23.5	60	315	סה"כ שטחי בניה	277	1162	787	4283	2060	מגרש 408	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5				6509									

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בנוסף למניין הקומות תותר הוספת יציאה לגג באמצעות מדרגות למטרת מרפסת גג.

ב. יותר קו בנין 0 מתחת למפלס הכניסה.

ג. תותר העברת קומה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת (אך לא להיפך) והעברת השטחים בהתאם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה החדשה תבוצע בהינף אחד לכל מבנה	לא תותר בנייה חדשה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

