

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0600684

הסדרת שטחי ציבור - גוש 5380 בית שמש

ירושלים

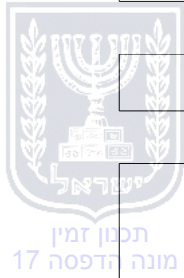
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000914451/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר את שטחי הציבור בגוש 5380 בית שמש באמצעות החלפת שצ"פים ושטחים למבני ציבור - בסמכות הועדה המקומית.

שטחים למבני ציבור המשמשים בפועל למעברים ולגני משחקים מוסבים בתכנית זו לשצ"פים, וכנגדם מוסבים חלקים משצ"פים לשטחים למבני ציבור.

התכנית אינה משנה את היקף השטחים הציבוריים בכל ייעוד.

זכויות הבנייה לשטחי הציבור יועברו מהמגרשים הישנים למגרשים החדשים, ויישארו ללא שינוי - 180% שטח עיקרי (24,774 מ"ר) ו-20% שטחי שירות (2,754 מ"ר) כפי שנקבע בתכנית בש/במ/90/ז - זאת למעט תוספת שטחי שירות תת"ק לטובת חניונים.

בעלת הקרקע למגרשים הכלולים באיחוד וחלוקה, הינה עיריית בית שמש - כך שהאיחוד והחלוקה הינם בהסכמת בעלים.

הגורמים המממנים לתכנית זו הינם קהילות: מעייני ישראל, ביאלה, גור, לעלוב - באמצעות עמותות, מתוך מטרה ליצירת שטחים לפיתרון מצוקת מקום עבור קהילות אלו, בתיאום עם עיריית בית שמש.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, לפי הפירוט הבא:

- הוראות לחלוקת מגרשים לשטחים ציבורים פתוחים ושטחים למבני ציבור לפי סעיף 62א(א) ס"ק 1 וס"ק 3 לחוק.
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.
- קביעת קומות ו/או תוספת קומות וקביעת שיא גג לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בנייה לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק.
- העברת זכויות בנייה בין תאי שטח (ללא תוספת זכויות בנייה) לפי סעיף 62א(א) ס"ק 7 לחוק.
- תוספת שטחי שירות תת"ק לפי סעיף 62א(א) ס"ק 15 לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	הסדרת שטחי ציבור - גוש 5380 בית שמש	

מספר התכנית 102-0600684

שטח התכנית 1.2 38.259 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (3), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (7)

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	199525
קואורדינאטה Y	627165

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות : בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	אור שמש		
בית שמש	אמרי אמת		
בית שמש	אשכול לוי		
בית שמש	הרב הרצוג		
בית שמש	חזון איש		

שכונה הרב ניסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5380	מוסדר	חלק	40, 47, 49-51, 55, 57, 60	

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	פרק	תאריך
<u>בש/ 90/ ז</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 90/ ז ממשיכות לחול.	4764	3731		08/06/1999
<u>בש/ במ/ 90/ ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ במ/ 90/ ב ממשיכות לחול.	4179	1417		26/12/1993



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: 1250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	רקע		21	17/07/2024	אבי חמרה	17: 49 08/12/2024	דו"ח אקוסטי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/06/2023	גאורגי שפיטלניק	13: 44 25/06/2023	נספח העמדה, בינוי וחתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/04/2023	יוסף וייס	12: 40 25/06/2023	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/10/2020	גאורגי שפיטלניק	09: 40 23/10/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9900778	mh-han@bshemesh.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מתי תכנון והשבחה בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	1	058-7681111	mati9271@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367867	hanan118@gmail.com
מהנדס אזרחי, מדור תחבורה	יועץ תחבורה	יוסף וייס	22645283		גבעת שמואל	הנשיא	41	052-4155774	office@ygyg.co.il
מהנדס בטיחות	יועץ	אבי חמרה	30215178		חולון	הרוקמים	43	053-3840099	avi@de-eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ אקוסטי	אבי חמרה	30215178		חולון	הרוקמים	45	053-3840099	avi@de-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

חילופי שטחים בין שצ"פים ומבנים ומוסדות ציבור לשם קביעת בינוי מבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מבנייני ציבור, שצ"פים ודרך (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת.

ב. קביעת חילופי שטחים, מיקום ושטחי מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבנים ומוסדות ציבור.

ג. קביעת קווי בניין.

ד. קביעת קומות ו/או תוספת קומות וקביעת שיא הגג.

ה. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בנייה.

ו. העברת זכויות בנייה בין תאי שטח (ללא תוספת זכויות בנייה).

ז. קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.

ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.

ט. קביעת הוראות להריסת בנייה שאינה חוקית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 208	להריסה
שטח ציבורי פתוח	101 - 49,105	להריסה
דרך מאושרת	60,57	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
208	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
104	שטח ציבורי פתוח	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,906.61	18.05
מבנים ומוסדות ציבור	13,762.88	35.97
שטח ציבורי פתוח	17,589.07	45.97
סה"כ	38,258.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,906.61	18.05
מבנים ומוסדות ציבור	13,762.88	35.97
שטח ציבורי פתוח	17,589.07	45.97
סה"כ	38,258.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

דת, קהילה (לרבות אולם רב תכליתי), רווחה וחינוך

4.1.2**הוראות****בינוי**

א

א. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש ובניית בניין רב תכליתי בכל מגרש, וכמו"כ שילוב מספר פונקציות בבניין אחד.

ב. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב

תשתיות

יותר מעבר תשתיות דרך תאי שטח מיועדים למבנים ומוסדות ציבור באישור מהנדס העיר.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

גינות, שבילים להולכי רגל, גני משחקים, דרכי חירום ודרך ביטחון, מעבר וגישה למבנה ציבור, חניות לצרכי ציבור.

4.2.2**הוראות****זכות מעבר לרכב**

א

יותר מעבר לרכב חירום ולרכב ביטחון ורחבת כיבוי אש בתחום השצפיים.

ב

תשתיות

יותר מעבר תשתיות דרך השצפיים באישור מהנדס העיר.

4.3**דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

א. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

ב. תותר הצבת מתקני מיחזור, פחי אשפה מוטמנים וכדומה.

ג. יותר סימון רחבת כיבוי אש ע"ג הדרך.

4.3.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור	202	7225	13005	1445		14450	200	14	3	1					
מבנים ומוסדות ציבור	203	2148	3866	430		4296	200	18	5						
מבנים ומוסדות ציבור	204	1605	2889	321		3210	200	18	5						
מבנים ומוסדות ציבור	205	524	943	105		1048	200	4	1	1					
מבנים ומוסדות ציבור	206	820	1476	164	820	2460	300	4	1	2				0	0
מבנים ומוסדות ציבור	207	733	1319	147		1319	200	16	4	1					
מבנים ומוסדות ציבור	208	709	1276	142	709	2127	300	14	3	2					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**חניה**

1. החנייה תהיה ע"פ מאזן החנייה בנספח התנועה, או ע"פ תקן תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה - הנמוך מביניהם.
2. ניתן יהיה לשייך חניות בדרכים ובשטחים ציבוריים סמוכים לשם עמידה בדרישת החנייה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תנועה לעניין פתרון החניה.

6.3**אקוסטיקה**

הנחיות מיוחדות לתא שטח 208 באזור אולם הרב תכליתי :

א. דרוש לבצע הרכב זכוכית משולבת $8 + 6$ מ"מ אוויר $+ 5 + 4 + 1.52PVB$ להנחתת רעש של $rw-35db$

ב. קירות מעטפת האולם יהיו מקיר בלוק בטון 20 ס"מ מינימום, אינדקס בידוד הקיר יהיה $rw'=45db$

ג. על מנת למנוע זליגת רעש בעת כניסה ויציאה מאולם הרב התכליתי בעת אירוע ובאם יבוצעו דלתות מאולם הרב תכליתי בסמוך למבני מגורים סמוך.

ד. דרוש לבצע מבואה אקוסטית על ידי 2 דלתות.

ה. הדלת החיצונית תהיה בעלת אינדקס בידוד של $rw'=35db$

ו. הדלת הפנימית תהיה בעלת אינדקס בידוד של $rw'=30db$

ז. מערכת הגברה : תכנון מערך הרמקולים ומערכת ההגברה יהיה סביב רחבת הפעילות. באולם עצמו יש לפזר רמקולים קטנים לעוצמות יותר נמוכות.

ח. יותקן מגביל קול לרמות רעש של עד $85db(a)$.

ט. רמות רעש ימדדו במרחק של 4 מטר מרמקולים.

י. יתוכננו לוכדי בסיס בפינות החדר.

יא. האירועים לא יתקיימו מעבר לשעות המותרות על פי תקנות התש"ן 1990 וחוק העזר העירוני.

יב. בעת האירוע דרוש להישאר עם חלונות סגורים ולהשתמש במיזוג אוויר על מנת שרעש לא ידלוף מהאולם כלפי מבני מגורים סמוכים.

יג. באם ניתן, יש להימנע מתכנון של פתחים (חלונות ודלתות) כלפי אזורי מגורים סמוכים.

יד. דרוש לבצע קיר מיגון אקוסטי בגובה של כ-3 מטר בסמוך למבני מגורים סמוכים.

טו. אין לבצע התקהלות מחוץ לאולם הרב התכליתי.

6.4**פיקוד העורף**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ב. למען הסר כל ספק, היקף הבנייה הנדרשת לצורך מרחבים מוגנים תקינים לפי החוק בעת הגשת בקשה להיתר, נכללים בשטח השירות שבטבלת הזכויות - טבלה 5 לתכנית זו.

6.5**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 קוי 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), צנורות 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. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את 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 הבנין לרשת המים.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד יועץ אקוסטי בהתייחס להשפעות הפעילות באולם הרב תכליתי, במיוחד בזמן אירועים המתקיימים במרכז החסידי או בבית הכנסת, על השימושים הסמוכים בבתי המגורים והצגת האמצעים הנדרשים לצורך עמידה במפלסי הרעש הקבועים בתקנות למניעת מפגעים התשכ"א - 1961 ותקנותיו.

ב. תנאי למתן היתר יהיה הקמת חדר אשפה בעל נפח אצירת אשפה בקיבולת מרבית של מספר האנשים שתותר השתתפותם באירועים בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי.

ג. תנאי להיתר בניה ראשון או להיתר חפירה ראשון בתחום תא שטח 102 יהיה פינוי כל עבירות הבניה והמבנים היבילים המצויים בתא שטח זה. יובהר בזאת כי לא יינתן היתר בניה כל עוד לא יסולקו כל המפגעים מתחום תא שטח זה וכי תנאי להיתר בניה ראשון או להיתר חפירה ראשון יהיה אישור מהנדסת הוועדה המקומית כי אכן הוסרו כל עבירות הבניה בתא שטח זה.

ד. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו - תשלום ליום התב"ע ואישורו החתום לקבלת היתר.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.8 הנחיות מיוחדות

תנאי לאישור תכנית זו יהא הריסת מנ"דים וכיו"ב בתחום תאי שטח 205-206-207.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש כ-15 שנים.