

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0805903

שינוי קווי בניין, קומות וזכויות בנייה במגרש 310 - מחסיה דרום

ירושלים

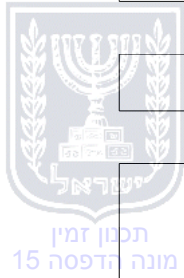
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

המתחם נמצא ברחובות איש חי מספר 7, גוש 5935 חלקה 38, תכנית שבש/164 קבעה את יעוד הקרקע למבני ציבור.

מטרת תכנית זו הינה שינוי קווי הבניין ומס' הקומות, וכן תוספת זכויות בנייה במטרה לנצל באופן מיטבי את הקרקע לטובת הציבור.

התכנית משנה את קווי הבניין וקובעת 3 מטר, למעט קו בניין 0 לכיוון השצ"פ וקו בנין 0 למגורים, בנקודה בה קיים כביש גישה לחנייה במגרש המגורים הסמוך, כך שהמבנה הציבורי בהכרח יתרחק ממבנה המגורים 8 מטר גם לאחר צמצום קו הבניין.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית על פי הסעיפים הבאים:

- סעיף 62א(א)16 (א) תוספת בניה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן. במסגרת תכנית זו, שטח המגרש הינו 1,319 מ"ר והתוספת על השטח המאושר בתכנית בש/164 הינה 263 מ"ר.
- סעיף 62א (א) (4) לחוק - תוספת קומות מ-3 ל-4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- סעיף 62א (א) (4) לחוק - קביעת קווי בניין.
- סעיף 62א (א) (5) לחוק - קביעת תנאים למתן היתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינוי קווי בניין, קומות וזכויות בנייה במגרש 310 - מחסיה דרום	

מספר התכנית	102-0805903
-------------	-------------

שטח התכנית	1.319 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

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 199977

קואורדינאטה Y 628084

1.5.2 תיאור מקום

בן איש חי 7, שכונת חפציבה בית שמש

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	בן איש חי	7	

שכונה מחסיה דרום - חפציבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5935	מוסדר	חלק	38	

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

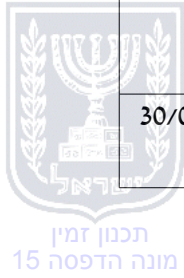
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 164	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/164	4847	2431	30/01/2000



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				גיאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/12/2020	גיאורגי שפיטלניק	08: 58 03/12/2020	נספח בינוי 1 גיליון 1 מתוך 2 - העמדה ושטחים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/12/2020	גיאורגי שפיטלניק	09: 00 03/12/2020	נספח בינוי 1 גיליון 2 מתוך 2 - חתכים וחזיתות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/12/2019	גיאורגי שפיטלניק	11: 07 22/12/2019	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	8	02-9900778		mh- han@bshem esh.co.il

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י. מדינת ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		a- jerusalem@land.gov il

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	גיאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריא	1051		מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		hanen118@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בנייה למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.

ג. קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית.

ד. קביעת קווי בניין.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,319	100
סה"כ	1,319	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,321.62	100
סה"כ	1,321.62	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	- בתי כנסת - מקוואות טהרה - אולם רב שימושי - תלמודי תורה וישיבות - משרדי ניהול הקהילה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. המבנה יחופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת ו/או בטיח ו/או בחומרי גמר אחרים בתיאום עם מהנדס/ת העיר. ב. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ב	חניה א. החנייה תסופק ע"פ תקן חנייה ארצי תקף לעת הגשת בקשה להיתר בנייה. ב. לא תידרש התקנת מקומות חנייה בתוך המגרש. ג. ייעשה שימוש בחניות קיימות בסביבת המגרש לטובת באי המבנים.
ג	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ד	פיקוד העורף תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון למרחב מוגן כפי שנדרש על ידי פיקוד העורף.
ה	קווי בנין קווי בניין יהיו כמפורט בתשריט.
ו	תנאים למתן היתרי בניה א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'.
ז	עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח	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).

מבנים ומוסדות ציבור	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מפלגה / מקום	תא שטח	שימוש	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפלגה / מקום	מפלגה / מקום
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום
מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום
מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום	מפלגה / מקום

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:

- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. יותר קו בניין אפס (0) מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- תותר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לפי הצורך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל מבנה בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15