

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0810721

מגרש למבני ציבור 400 - שכ' רמת אברהם בית שמש

ירושלים

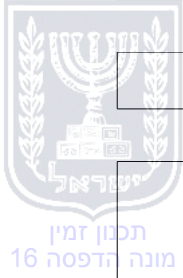
מחוז

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

1. התכנית נמצאת בשכונת רמת אברהם, מגרש 400 אשר מיועד למבני ציבור
2. התכנית משנה בין מיקומי ייעודי הקרקע: דרך, שצ"פ, שטח למבני ציבור - ללא שינוי בסך השטחים לכל ייעוד.
3. תוספת קומה רביעית לשם מיצוי זכויות הבנייה במגרש.
4. תוספת זכויות בנייה - 500 מ"ר.
(על פי תכנית מי/במ/841 שטח מגרש 400 הוא 35.529 ד'. על פי התצ"ר 34.552 ד'. תכנית זו מתייחסת לחלקה הרשומה).
5. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי תיקון 101 לחוק התו"ב.
לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) תוספת בבניה שאינה למגורים של 500 מ"ר.
לפי סעיף 62 א (א) (5) קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) (4) קביעת גובה ומספר קומות.
לפי סעיף 62 א (א) (3) הגדלת שטחים לצרכי ציבור.
לפי סעיף 62 א (א) (2) הרחבת תוואי דרך.
בעלת הקרקע הינה עיריית בית שמש, מגישת התכנית הינה הועדה המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש למבני ציבור 400 - שכל' רמת אברהם בית שמש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0810721

מספר התכנית

37.627 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

מקומית

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4)
א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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 198901

קואורדינאטה Y 625175

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 400 למבני ציבור, במזרח שכל רמת אברהם, מתחם A.

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	שד נהר הדן		

שכונה רמת אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5708	מוסדר	חלק	19	10, 35

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

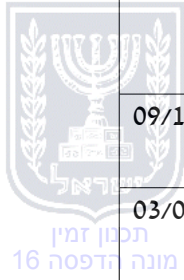
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
מי/ במ/ 841	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/841	4346	350		09/11/1995
בש/ 167	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/167	4763	3714		03/06/1999
בש/ 200	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית בש/200	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				לירן יהודה שוקרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לירן יהודה שוקרון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		31/10/2021	לירן יהודה שוקרון	15: 44 31/10/2021	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		26/10/2021	לירן יהודה שוקרון	14: 45 26/10/2021		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		הועדה המקומית לתו"ב בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778	02-9900788	mh-han@bshemesh.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778	02-9900788	mh-han@bshemesh.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	לירן יהודה שוקרון	28932610	פרימוביץ-בס אדריכלות וניהול בע"מ	רמת גן	סמ השלוח	9			liran@primovitz-bas.net
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	04-8395202	04-8395116	halabi@halabil.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הסדרת מגרש 400 למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע ממבני ציבור, דרך ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.

ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א (א) (3) לחוק.

ג. קביעת זכויות בנייה עיקריות ב-47,145 מ"ר לפי סעיף 62 א' (16) (א) (1) לחוק.

ד. קביעת זכויות בנייה שירות ב-22,458 מ"ר (ללא שינוי).

ה. הוספת קומות מ-3 ל-4 קומות מעל לכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ו. קביעת קווי בניין (ללא שינוי).

ז. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	4
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	3
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,159.48	3.11
מבנים ומוסדות ציבור	34,551.7	92.74
שטח ציבורי פתוח	1,546	4.15
סה"כ	37,257.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	456.14	1.22
דרך מוצעת	703.32	1.89
מבנים ומוסדות ציבור	34,551.71	92.74
שטח ציבורי פתוח	1,546.02	4.15
סה"כ	37,257.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. תותר בניית בית ספר מקיף. ב. דרכי גישה (כבישים, מפרצי העלאה והורדה, מדרכות וכיוצ"ב) וחנייה לשימוש המבנים בתחום התכנית. ג. פארקים, מתקני משחקים וכיוצא בזה לפי הצורך.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. תותר הקמת מדרגות גישה לגג למטרת גישה לחצר גג ו/או למתקנים טכניים במפלס הגג. ג. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ד. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'. ה. 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).
ב	עיצוב אדריכלי א. מבני הציבור ייבנו תוך שמירה על עיצוב נאות. ב. ניתן יהיה להקים מבני עזר הנדרשים לצורך תפקוד המבנה וסביבתו, כגון: מערכות מיזוג אוויר, מערכות למקווה טהרה, מיכלי מים נדרשים על גג המבנה וכיוצ"ב. מתקנים אלו יוסתרו באמצעות באמצעות קירות, מעקות, או פיתרון דקורטיבי אחר.
ג	פסולת בניין יש לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה במידת האפשר. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
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	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב א. בשטח התחום בתשריט התכנית תחת "הנחיות מיוחדות ב" - במרחק 80 מ' מקו מתח גבוה, תיאסר בניית מבנים. ב. מתחם זה ישמש לדרכי גישה, חניות, שבילים, שטח ירוק, פארקים וכדו'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פארק עתיקות, גינון, נטיעות, דרכים מעברים להולכי רגל ותשתית עירונית ולמטרת מבנים

4.2

שטח ציבורי פתוח

ומוסדות ציבור סמוכים, מתקני משחקים וכיוצא בזה.

4.2.2

הוראות

א

עיצוב פיתוח ובינוי

א. תותר הקמת סככות ומצללות לצורך מתקני משחקים.

ב. תותר העברת תשתית עירונית בתחום המגרש, כגון שבילים כבישים ומדרכות, קווי מים, ביוב,

ניקוז, תקשורת, חשמל, וכל כיוצא בזה ומתקנים הנדסיים הנדרשים להם.

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. גישה ומעבר למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ.

4.3.2

הוראות

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

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

ב. גישה ומעבר למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ.

4.4.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות		
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	16	60	69603	17276	5182	47145	34552	מגרש 400	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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. נוסף על מניין הקומות מעל לכניסה הקובעת, תותר בניית קומות מתחת לכניסה הקובעת לפי הצורך והעברת זכויות בנייה בהתאם ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
ב. תותר הקמת חדר יציאה לגג מעבר למניין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 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.
6.2 תנאים בהליך הרישוי	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), 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. ככל ויידרש, תנאי להיתר בניה 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. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום. ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח לכל המתחם - שתכלול התייחסות לתוואי חיבור להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים וקירות גובלים סביב המתחם.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	ב. יבוצע רישום תצ"ר מכוח תכנית זו על ידי מגישי התכנית - לא יאוחר מ-24 חודשים מיום אישורה.
---	---

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית כ-20 שנה מיום אישורה.