

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0665521

מגרשים 8,9 מע"ר בית שמש

ירושלים

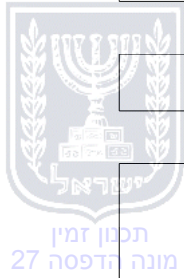
מחוז

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. מתחם התכנית נמצא במפגש שדרות נהר הירקון עם שדרות נחל הקישון. שטח המגרש הינו 10.485 דונם.
2. תכנית מאושרת בש/168 (מע"ר בית שמש שלב א') קבעה את יעוד הקרקע למשרדים, מסחר ומגורים.
3. חברת רובין לנדסמן הנדסת בנין בע"מ זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לפיתוח וחכירת מגרשים 8 ו-9 לפי התכנית המאושרת.
4. בנוסף בעת תכנון מפורט של הפרויקט, הסתבר כי שטחי התכנית לפי בש/168 אינם מספקים ובפרויקט נדרשת תוספת שטחים על-מנת לאפשר את מימוש השטחים למטרות עיקריות המאושרות בפרויקט, לייעל את השימושים ולנצל את הטופוגרפיה והשיפוע של הקרקע.
5. תכנית זו מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בסך של 1,000 מ', שהם 500 מ"ר לכל תא שטח 60-61. ותוספת שטחי שירות מתחת לקרקע בסך של 7190 מ"ר בגבולות המגרש. בנוסף עודכן גובה הבניין לטובת שימוש תעסוקה ומסחר, תוך עדכון קווי הבניין כמסומן בתשריטים המצורפים לתכנית, כל זאת בסמכות הועדה המקומית,
6. תוספת שטחים זו הומלצה ע"י ועדת המכרזים העליונה של משרד הבינוי והשיכון.
7. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
 לפי סעיף 62 א (א) 15 תוספת שטחי שירות למטרות עיקריות.
 לפי סעיף 62 א (א) 16 תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
 לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרשים 8,9 מע"ר בית שמש

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0665521

מספר התכנית

10.485 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (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 199105

קואורדינאטה Y 624057

1.5.2 תיאור מקום

במפגש שדרות נהר הירקון עם שדרות נחל הקישון

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	נהר הירקון		
בית שמש	נחל הקישון		

שכונה שכונת מע"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34294	מוסדר	חלק	60-61	

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
בש/ 168	9 - 8

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				סילבי גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סילבי גור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	3	14/01/2020	סילבי גור	10: 51 15/01/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	22/12/2019	אייל קראוס	15: 12 23/12/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/12/2019	יעקב קום	14: 02 22/12/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	רובין גיא		רובין לנדסמן הנדסת בנין בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-6199097	03-5797470	rlooffice@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רובין גיא		רובין לנדסמן הנדסת בנין בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-6199097	03-5797470	rlooffice@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רובין גיא		רובין לנדסמן הנדסת בנין בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-6199097	03-5797470	rlooffice@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	סילבי גור	18235	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510918	Sylvie@giora gur.com
אדריכל	יועץ	יעקב קום		קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	Ramzi883@n etvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם) (1	2	02-5328752		saritiv@ekroa ds.co.il

(1) כתובת : בניין אורן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	61, 60	זיקת הנאה למעבר ברכב
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	61	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	60	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	61, 60	סטיו

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משרדים מסחר ומגורים	10,483.84	100
סה"כ	10,483.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	10,483.84	100
סה"כ	10,483.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. חנויות קמעוניות וסיטונאיות, אולמי תצוגה, מסעדות, מזנונים ובנקים, משרדים כולל מו"פ, קופ"ח ומלכ"רים, מגורים, מלונאות ואכסניות וכיוצא בהם. ב. מסחר בכל הקומות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בחזיתות המסומנות לאורך כביש מס' 11 בקטעים המסומנים בקו אדום כסטיו בתשריט מצב מוצע, חלה חובה להתקין ארקדה מסחרית אשר שטחה אינו כלול כחלק מזכויות הבניה שבסעיף 5 להלן. 2. תחנות טרנספורמציה, מבנה מיתוג, גז וכד' ישולבו במגרשים המיועדים לכך, הכל עפ"י דרישות הועדה המקומית ולפי הנחיות הגורמים הרלוונטים לכך. 3. תתאפשר הקמת מבנים טכניים בקו בנין 0 בכל צד, המבנים ייבנו מאבן טובה מרובעת ומסותתת גג המבנה ירוצף באבן כחלק מפיתוח השטח. 4. מתחת לכניסה הקובעת, יותרו שטחי שירות שונים, ו/או שימושי מסחר. בנוסף תותר קומת חניון תת קרקעית במפלסים, גבהים ושיפועים עפ"י תכנית יועץ תנועה, וקומה טכנית למעבר תשתיות מעל לקומת החניה.
ב	קווי בנין 1. תותר הקמת ביתן שומר ומדרגות בגבולות המגרש ובקו בנין אפס עפ"י הצורך ובאישור מהנדס העיר. 2. תותר הקמת מתקנים טכניים עד גבול המגרש, בקו בנין אפס. 3. יותר קו בנין אפס לכיוון צידי-ימני לטובת הקמת מבנה שומר ומדרגות לגישה ציבורית. 4. בתא שטח 61 תותר הקמת מבנים טכניים בצמוד לגבול תא השטח, בקו בנין "אפס".
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר כלי רכב יותרו מעברים עיליים ותחתונים עבור גישה לתאי שטח 60 ו- 61, לרבות מבני דרך, מתקני דרך, התקנת מחסום בכניסה לשטח ועוד.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המסומן בפסים אלכסוניים ירוקים כזיקת הנאה להולכי רגל, הוא שטח עם זכות מעבר להולכי רגל ויחולו עליו הוראות תכנית בש/168 לגבי "שטח עם זכות מעבר להולכי רגל"
ה	חניה מס' מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר.
ו	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
ז	פיקוד העורף בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם. תנאי להיתר בנייה -

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
אישור פיקוד העורף.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה										
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	31.2	41	82	12632	5465		1667	5500	5465	60	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	31.2	40	82	8412	1725		1547	5140	5019	61	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעות ובין תאי השטח, באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י התשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לתכנית בש/168	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27