

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0725275

הוספת שטחי ציבור - שכונת מחסיה

ירושלים

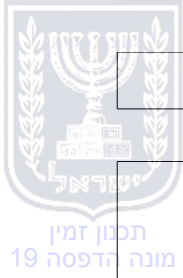
מחוז

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

תכנית זו מוסיפה שטחים צרכי ציבור לשכונת חפציבה (מחסיה דרום) בבית שמש ועוסקת בפיתוח ועיצוב מחדש של פני הכניסה לשכונה ומציעה פתרון כולל הן למצוקת השטחים הציבוריים והן לחזות פני השכונה.

רקע:

התכניות החלות בגוש 5230 חלקות 29-30, בש/200, בש/164 מגדירות את ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בשכונת חפציבה. באזור זה ישנם שטחים ביעודים שונים הכוללים: שטח לעיצוב נופי, שצ"פ, מעבר ציבורי להולכי רגל, שטח חום ואזור חקלאי. כל אלו גובלים בשטח למגורים שנבנה ע"פ בש/164 וכיום חלה בו תכנית 102-0218040.

מצב קיים:

כיום ממוקמים מנ"דים, בתפוזרת, על גבי השצ"פ, דרך הביוב, שטח לעיצוב נופי ואזור חקלאי והם משמשים את תושבי השכונה עבור בתי כנסת וגמ"ח. השכונה סובלת ממחסור בשטחים לצרכי ציבור לעומת צפיפות האוכלוסין ומוצע הנפשות לבית אב כ+/-7.

התכנון המוצע:

התכנית קובעת החלפת חלק מהשטח בייעוד חקלאי ועיצוב נופי לשטח למבני ציבור ושצ"פ. התכנית קובעת שימושים למוסדות ציבור ופיתוח השצ"פים בחלקות הגובלות. התכנון תואם את הטופוגרפיה הקיימת בשטח. לשטחים הציבוריים המוצעים גישה ישירה מאזור המגורים.

חנייה:

התכנית מציעה פטור למקומות חניה מהסיבות הבאות:

- מבני הציבור ישמשו את תושבי השכונה, הנמצאים במרחק הליכה קצר מהמתחם (כ-400 בתי אב ברדיוס של עד 150 מטר, וכ-700 בתי אב ברדיוס של עד 200 מטר).
- על פי נספח התנועה של תכנית 102-0218040 קיימות בשכונה חניות בתקן 1:1 (חנייה לכל דירה) ובנוסף 77 מקומות חנייה שאינם משויכים, עבור מבני ציבור.
- בסמיכות למתחם (במרחק 30-60 מטר) קיימות 3 תחנות אוטובוס, עבור קווים עירוניים ובינעירוניים.
- בסמיכות למגרש קיים מסוף אוטובוסים.
- מדובר בשכונה המאכלסת אוכלוסיה חרדית, בה היקף השימוש בכלי רכב נמוך, ובפועל מרבית מקומות החנייה בשכונה אינם בשימוש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הוספת שטחי ציבור - שכונת מחסיה

102-0725275

מספר התכנית

1.685 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 200111

קואורדינאטה Y 628051

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יוסף קארו, בכניסה לשכונת חפציבה (מחסיה דרום) ממערב לכביש 3855 (כביש 10)

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	קארו יוסף		

שכונה מחסיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5230	מוסדר	חלק		29-30

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

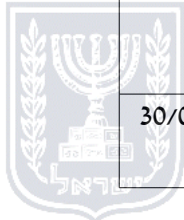
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 164	43, 29
בש/ 200	30

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 שוקרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לירן שוקרון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		25/06/2020	לירן שוקרון	17: 05 25/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/12/2019	לירן שוקרון	15: 07 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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	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	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מתי תכנון והשבחה בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	1	058-7681111		mati9271@gmail.com

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	לירן שוקרון	28932610		רמת גן	סמ השלוח	9	052-6054828		liran@bas.design
	מודד	עדן אגאבריא	1051		מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		hanen118@gmail.com

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

תוספת שטחי ציבור בשכונת מחסיה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח מעיצוב נופי וייעור למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת מספר קומות למבנים ומוסדות ציבור ב-6 קומות.
- ה. קביעת קווי בנין.
- ו. קביעת תכנית בינוי.
- ז. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ט. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- י. קביעת שלביות ביצוע.



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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוער או מוצע לייעור	611	36.26
שטח לעיצוב נופי	1,073.92	63.74
סה"כ	1,684.92	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,255.57	74.52
שטח ציבורי פתוח	429.32	25.48
סה"כ	1,684.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים השימושים האפשריים הם אחד או יותר מהבאים: גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, תלמודי תורה, ישיבות, בתי כנסת, ספריות, אולמות לימוד, מקווה טהרה, מרכז גמילות חסד וכיוצא בזה וכל השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות א עיצוב אדריכלי מבני הציבור ייבנו תוך שמירה על חזות המבנה. ניתן יהיה להקים מבני עזר הנדרשים לצורך תפקוד המבנה וסביבתו, כגון: מערכות מיזוג אוויר, מערכות למקווה טהרה, מיכלי מים נדרשים על גג המבנה וכיוצא בזה. מתקנים אלו יוסתרו באמצעות באמצעות קירות, מעקות, או פיתרון דקורטיבי אחר. ב בינוי ו/או פיתוח א - מכוח תכנית זו תותר בניית מבני קבע בלבד. ב - לא תותר הצבת או בניית מבנים זמניים/יבילים בתחום התכנית. ג. ניתן להקים יותר מבניין אחד בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. מרחק בין המבנים לא יפחת מ-4 מ'. ג פיקוד העורף תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון למרחב מוגן כפי שנדרש על ידי פיקוד העורף. ד סטיה ניכרת א. מס' הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ג. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים גינון, נטיעות, מעברים להולכי רגל ותשתית עירונית, מתקני משחקים וכיוצא בזה.
4.2.2	הוראות א עיצוב פיתוח ובינוי א. תישמר גישה להולכי רגל ופתחים מחלקה 1 המיועדת לשצ"פ אל עבר חלקה 2 המיועדת למבנים ומוסדות ציבור. ב. תותר העברת תשתית עירונית בתחום המגרש ומתחת לפני הקרקע בלבד, כגון קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכל כיוצא בזה ומתקנים הנדסיים הנדרשים להם, ובלבד שתשמר האפשרות לחצרות גניי ו/או מעונות יום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
					גודל מגרש כללי	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	מגרש חדש 399	1255.61	3060	425	3485	277	60	19	6 (1)	1	(2)	(2)	(2)	(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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה זו הינה מרביים לבנייה וכוללים שטחים למרחבים מוגנים ושטחי חנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה שישית תשמש כחדר יציאה לגג ותותר בה הקמת מערכות שירות נוספות כגון מאגר מים, חדרי טכניים ואחסנה.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'.
6.2	חניה
	בסמכות הוועדה המקומית לפטור מבני ציבור שיבנו מכוח תכנית זו מאספקת מקומות חניה.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. בקשה להיתר תכלול 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. ככל ויידרש, תנאי להיתר בנייה 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 להיתר בניה ראשון או חפירה ראשון בתחום תא שטח מס' 1, יהיה פינוי כל עבירות הבניה והמבנים היבילים הנמצאים בתחום התכנית. יובהר בזאת כי, לא יינתן היתר בניה כל עוד לא סולקו כל המפגעים מתחום המגרש וכי תנאי להיתר בניה ראשון או חפירה ראשון, יהיה אישור מהנדסת הוועדה המקומית כי אכן הוסרו כל עבירות הבניה מתחום התכנית. ז. תנאי להיתר בניה למבני הציבור יהא הכנת תכנית לפיתוח שטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית.
6.4	הריסות ופינויים
	א. הריסת המבנים המסומנים להריסה בנספח הבינוי תהיה תנאי לאישור ביצוע עבודה ראשונה במגרש למבני ציבור מכוח תכנית זו. ב. לא יינתן היתר בנייה קודם לסילוק כל המפגעים משטח המגרש למבני ציבור.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.6

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.

6.7

ניהול מי נגר

יותר לפרט 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).

6.8

פסולת בניין

באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה במידת האפשר. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.9

היטל השבחה

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לכל בניין בנפרד
2	תנאי לאישור אכלוס של מגרשי הציבור יהא:	גמר פיתוח מגרשי השצ"פ

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה