

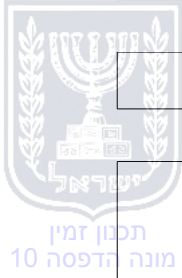
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0858381

מגרש למבני ציבור - רחוב הגפן

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי בית שמש  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 מטרתה לקבוע ולהגדיר הוראות בינוי וקווי בניין עבור מבנה מנהל הנדסה - עיריית בית שמש. המגרש מצוי בחלק הדרום מערבי של חלקה 2627 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור על רחוב הגפן, הגובלת מכיוון צפון בבית ספר, כיוון מזרח גניי ומכיוון מערב חניה. במגרש קיימים מספר מבנים ומוסדות ציבור, חלקם למעלה מ-50 שנים ובניהם גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת וכו' בהיקף כולל של כ-4,000 מ"ר. התכנית באה להגדיל מ-2 ל-4 קומות מעל פני הכניסה הקובעת ושינויי קווי בניין ללא תוספת לזכויות הבניה המאושרות כיום וזאת לשם ניצול טוב יותר של השטח והזכויות בו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש למבני ציבור - רחוב הגפן

102-0858381

מספר התכנית

13.735 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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 בית שמש  
 קואורדינאטה X 198388  
 קואורדינאטה Y 628224

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הגפן, השכונה הוותיקה, 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	הגפן	32	

שכונה הוותיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5211	מוסדר	חלק		127
5213	מוסדר	חלק		110

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/2003	1505	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 169 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 169
25/06/1987	1939	3463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 112 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 112



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל רוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל רוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 26 19/07/2020	אלעד כהן	19/07/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 25 19/07/2020	אלעד כהן	19/07/2020		1: 500	מנחה	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	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
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9900778		mh- han@bshemesh.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-9533333		office@coarch.co.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	מיכאל רונה	101873	רונה-כהן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		office@coarc h.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	אלעד כהן	6092996	רונה כהן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		elad@coarch. co.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מפלס הכניסה הקובעת	הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שפני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה, ושהגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר כניסה, ישירות ממפלס הרחוב.

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 מספר קומות מ-2 ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת ושינוי בקווי הבניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
- קביעת הוראות בניה לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התו"ב.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

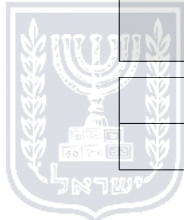
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	13,735.23	100
סה"כ	13,735.23	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	13,735.23	100
סה"כ	13,735.23	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימושים ציבוריים לפי בש/169 הכוללים: מעון יום, גן ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר, מתנ"ס, משרדים למבנים קהילתיים. ב. כל ייעוד נוסף שיותר לפי סעיף 188 א' ו-ב' לחוק התו"ב.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
5	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17	100	13735	0	0	1373	12361	13735	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:

שטחים למרחבים מוגנים יהיו ע"פ תקן ובנוסף לזכויות הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל חדרי יציאה לגג.



צידי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>1. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל חדרי יציאה לגג.  2. תותר הקמת סככות ומצללות לצורך מתקני משחקים אשר מצלולות יהיו מחומרים עמידים ואסתטיים. מיקומם ועיצובם באישור מהנדס העיר.  3. אין חובה בהקמת גדרות, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.  5. תותר הקמת מדרגות גישה לגג למטרת גישה לחצר גג ו/או למתקנים טכניים במפלס הגג.  6. יותרו לפחות 15% 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). לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר החדרת מי נגר לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <p>1. תותר העברת תשתית עירונית בתחום המגרש, כגון שבילים, כבישים ומדרכות, קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכיו"ב, לרבות מתקנים הנדסיים הנדרשים להם.  2. תותר הקמתם של מבני תשתיות, חדרי חשמל וכיו"ב, בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.  2. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בניין יהיו לפי התשריט.  2. קוו בניין מערבי לכיוון מגרש ביעוד חניה לפי בש/112 יהיה 0.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>1. חניה תתאפשר בתחום הדרך.  2. הרשות המקומית רשאית לפתור מהקמתם של מקומות חניה בתחום המגרש.  3. חניות נגישות יסומנו בתחום הדרך וימוקמו בקרבת המבנים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>שטח מרחבים מוגנים יהיה ע"פ התקן. שטחים אלו יהיו בנוסף לזכויות הבניה (טבלה 5)</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p><b>6.8</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

25 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10