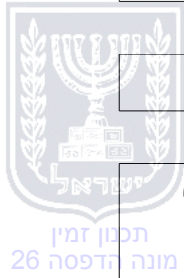


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0928952

תוספת קומות למגורים במגרש 603 - רח' רבי יצחק נפחא, ברמת בית שמש ד-4



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

תאור התכנית והרקע להגשתה
מדובר במגרש שבחלקה 29, בגוש 34578, רחוב רבי יצחק נפחא, רמת בית שמש ד-4, בבית שמש. התב"ע התקפה
הינה תכנית 102-0082552 אשר אושרה בשנת 2014.
המגרש נמצא בתא שטח 603 וייעודו הוא מסחר והוא ריק מבינוי.

רקע תכנוני לתכנית
המגרש אושר במסגרת תב"ע לשכונה חדשה בעיר בית שמש, לייעוד מסחרי- 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה
אחת תת קרקעית.
לא יצא עדיין היתר בניה.
כעת מבוקש תוספת קומות למגורים, קומת משרדים והגדלת קומת המסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות למגורים במגרש 603- רח' רבי יצחק נפחא,
ברמת בית שמש ד-4

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
102-0928952

שטח התכנית
1.214 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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	196361
קואורדינאטה Y	624111

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רבי יצחק נפחא, מקביל לרחוב רבי ברכיה, בשכונת רמת בית שמש ד-4.

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

שכונה רמת בית שמש ד-4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34578	מוסדר	חלק	29	

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
102-0082552	603

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	פרק	תאריך
102-0082552	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את ההוראות הרלוונטיות לתכנית זו. שאר ההוראות מתכנית 102-0082552 ממשיכות לחול.	6959	2502		04/01/2015



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				ישראל פייג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל פייג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	31/01/2022	ישראל פייג	14: 34 03/03/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/03/2022	בועז גרוס	14: 35 03/03/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/02/2021	ראובן אלסטר	08: 19 25/02/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			בדק נכסים וניהול בס"ד בע"מ	ירושלים	אגסי שמעון	54	073-7419330		office@ekar.c.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברה	לישראל הקרן קיימת			ירושלים	הקרן הקיימת	1			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל פייג	24602		רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	156			israelfg@netvision.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	בועז גרוס			רמת גן	רוחמה	22			Maayan@simchi.co.il

(1) כתובת: מגדל רסיטל קומה 29 יחידה D.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 קומות למגורים והגדלת קומת המסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע: ממסחר למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספת קומות למגורים.
 2. קביעת בינוי עבור תוספת קומות חניה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.
 3. קביעת בינוי עבור יח"ד למגורים.
 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 5. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
 6. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
 7. קביעת קווי בנין.
 8. קביעת תכנית בינוי.
 9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 11. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	1	קו בנין עילי
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	1,213	100
סה"כ	מגורים מסחר ותעסוקה	1,213	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1,214.18	100
סה"כ	מגורים מסחר ותעסוקה	1,214.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, דיור להשכרה, מסחר ותעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי "דיור להשכרה" 1. תקופת ההשכרה: כל הדירות ו/או חלק מהם תיקבענה כדירות בשימוש של דירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות, יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס איכלוס בתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא להשכרה. 2. הדירות להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך תקופת ההשכרה לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה באופן נפרד או מפוצל או בחלקים בין במישרין ובין בעקיפין למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים הקשורים לדיור להשכרה האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברה ולשם ניהולם כמגורים להשכרה, שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשעב 2011 בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את היחידות הדיור להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל. 5. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), ממתן טופס איכלוס, שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות למגורים, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים. 6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
ב	עיצוב אדריכלי חומרי גמר: 1. לפחות 80% משטח חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים. 2. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה. 3. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר על ידי מהנדס העיר. 4. פרוט מלא של חומרי הגמר פרטי גמר סוגי אבן צורת סתיות וכיוצא בזה יפורטו בבקשה להיתר בנייה בכפוף להוראות תכנית זו. 5. תינתן אפשרות לחפות את החלק המסחרי בחיפוי מתכת או זכוכית או HPL. מרפסות: 1. לכל דירה (שאינה דירת גג) תתוכנן מרפסת פתוחה לא מקורה אשר תוצג בהיתר הבנייה לבניין. מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר חריגה מהוראה זו. 2. תותר הקמת מצללה במרפסות לפי חוק התכנון והבנייה. 3. דירוג המבנה והמרפסות יהיו בהתאם לנספח הבינוי המנחה.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
מסתורי כביסה : 1. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. 2. מיקום מסתורי כביסה יהיו בהתאם לנספח הבינוי. גגות : 1. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר על ידי מהנדס העיר. 2. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות השטוחים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.	
הוראות בינוי תיתכן אפשרות חיבור לצורך הנגשה בין מגרש 603 לבין שצ"פ- מגרש 307, כל זאת בכפוף לתאום ואישור מהנדסת הועדה המקומית.	ג
חניה 1. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה. 2. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. 3. דירות מתחת ל 45 מ"ר לא יחויבו במקום חניה. 4. החניה תהיה על פי טבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה לתכנון. תכנון החניה הסופי ייקבע לעת מתן היתר בנייה, על פי התקן התקף במקום. 5. החניות המיועדות לשרת השימושים שאינם מגורים הינן חניות ציבוריות כהגדרתן בתקנות, לא יהיה ניתן להצמיד חניות אלו. מדיניות הפעלתן תיקבע ע"י העירייה.	ד
הוראות פיתוח התכסית העל קרקעית עבור המגורים לא תעלה על 45% משטח המגרש.	ה
סטיה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. ב. מס' הקומות המופרט בנספח בינוי הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. ג. ההוראות בגין יחידות דיור להשכרה הינן מחייבות, וכל שינוי מהן יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.	ו
קווי בנין קווי הבניין העל קרקעי ישמר על 3 מ' מרחק מגבול המגרש, לרבות מרפסות וקולונדות. קווי הבניין התת קרקעי (בלבד), יתואם מול מהנדסת העיר לעת התכנון המפורט.	ז

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ח	תשתיות מתקני אשפה למגורים יהיו אך ורק בתחום המגרשים הפרטיים.
ט	עתיקות 1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינוי בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
י	שמירה על עצים בוגרים 1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תאום נטיעות העצים ע"פ דרישות פקיד היערות. 2. תנאי לאכלוס המבנה יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדסת העיר או מי מטעמה.
יא	מסחר שימושים א. מסחר קמעוני, משרדים, שירותים שונים, תעסוקה לסוגיהם. ובלבד שלא יהוו מטרד (רעש עשון וריח, שימוש או ייצור חומר / פסולת מסוכנת / רעילה בכמות שעלולה לגרום לסיכון בטיחותי, היגיינה וכיו"ב). למגורים או למוסדות הציבור הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו, ובאישור היחידה הסביבתית המוסמכת. ב. חניונים ומגרשי חניה לעסקים או למשתמשים לרבות חניה ציבורית. ג. מעבר לקוי תשתיות לסוגיהם, ומתקני תשתית קטנים לסוג ארונות סע"פ, פילרים וכיו"ב. ד. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם. איכות הסביבה 1. היתר הבניה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית העירונית. 2. איכות אוויר: במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. 3. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות שפכים סניטריים. 4. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
5.רעש : מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990) הן בתוך האזור בו מותר השימוש של התעסוקה, והן באיזורי המגורים ומבני הציבור הרגילים לרעש מהסביבה. 6.מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, גז או באנרגיה בלתי מתכלה בלבד. 7.חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש בכל סוג שהוא של חומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק מבנים מסוכנים 1993.	
ניהול מי נגר 1.ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, 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).	יב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1		3886	(1) 1211	(2) 4610	9707	42		7	4					
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1		680	150		830			1						
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1		766	109		875			1						
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל	1	1213	5332	1470	(2) 4610	11412	42	940	(4) 9	4	(5)	(5)	(5)	(5)	129

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת, יישמש ל-חניה/מחסנים/חדרים טכניים.

התכנית העל קרקעית של קומות המגורים לא תעלה על 45%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח של קומה טכנית על הגג.

(2) שטחים אלו משותפים למגורים מסחר ותעסוקה.

(3) $35.55 = 368.35$ גובה יחסי ואבסולוטי של רום הגג.

(4) +קומת יציאה לגג העליון.

(5) הבניין ישמור על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש, יותר לבנות בינוי בקו בניין אפס בתת הקרקע בלבד..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר הבניה בשלבים (בהינף אחד, מלמטה ללמעלה, ללא דילוג על קומה).

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26