

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0968032

תוספת שטח למרכז מסחרי מגרש 901 שכונה ד'1 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

המתחם נמצא בעיר בית שמש, בשכונה ד' 1 בפינת הרחובות - רב אמימר ושדרות האמוראים. שטח המגרש הינו 4.579 דונם.

תב"ע מספר 102-0074732 אשר תכננה את כל השכונה קבעה את יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ואת זכויות הבניה על-קרקעיים: שטח עיקרי 5000 מ"ר, שטח שירות 1800 מ"ר וסה"כ שטח בניה 6800 מ"ר. במתחם מתוכנן מרכז מסחרי בן 3 קומות אשר אושר בהיתר בניה מספר 20210462. המרכז תוכנן כמוקד שכונתי בהשראת רחוב פתוח תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית ומתחבר למרקם העירוני הקיים.

התכנית בסמכות מקומית מציעה תוספת שטח עיקרי של 500 מ"ר ותוספת קומת מרתף, ללא שינוי יעוד. בהתאם לסעיפים הבאים:

- * על פי סעיף 62 א (א) 16(א) - תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר / 20% לפי התקן.
 - * על פי סעיף 62 א (א) 15 - תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות. (מרתף).
 - * על פי סעיף 62 א (א) 4(א) - קביעת גובה ומספר קומות.
 - * על פי סעיף 62 א (א) 5 - קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
 - * על פי סעיף 62 א (א) 6 - שינוי חלוקה שטחי הבניה.
- יוזם ומגיש התכנית הוא בעל העניין בקרקע, הקרקע בבעלות רמ"י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח למרכז מסחרי מגרש 901 שכונה ד'1 בית שמש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

102-0968032

מספר התכנית

4.579 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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	197248
קואורדינאטה Y	623881

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי מוסדר עם טופוגרפיה תלולה. פינת רחובות שד' האמוראים ורב אמימר ד-1.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד' האמוראים	בית שמש

ד'1 בית שמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34583	מוסדר	חלק	109	

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
102-0074732	901

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2015		6381	7055	תוכנית זו משנה הוראות לחלקה 109 (תא שטח 901 ע"פ תכנית 102-0074732) בלבד. תכנית זו אינה פוגעת ביתר הוראות תכנית 102-0074732. הוראות תכנית 102-0074732 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	102-0074732
16/01/1996		1197	4371	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 200. הוראות תכנית בש/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/ 200
15/11/1979		284	2578	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 200. הוראות תכנית מי/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/ 200



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן ברודנר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 33 09/06/2022	אורן ברודנר	08/06/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 58 11/11/2021	אלעזר גור	04/08/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 51 15/05/2022	אורן ברודנר	15/05/2022		1: 500	רקע	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
חברה	אחר			אן בי אס רם ישראל בע"מ	רמת גן	בצלאל	54	052-3460202		yehudaberz on@gmail.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אן בי אס רם ישראל בע"מ	רמת גן	בצלאל	54	052-3460202		yehudaberzon@gma il.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א. ברודנר אדריכלים ומתכנני ערים	הרצליה	בן גוריון		09-9556146		office@prion -arc.com
	יועץ תחבורה	אלעזר גור	113842	דקר בנין והנדסה	תל אביב- יפו	המסגר	42	04-8622032		decker- haifa@decker .co.il
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991	ת.גב גבארה הנדסה ומדידות בע"מ	טייבה	(1)		072-2122388	09-7995820	tgb@012.net.i l

(1) כתובת: ת.ד. 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת מרכז מסחרי שכונתי ע"י תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה, שטח עיקרי של 500 מ"ר למסחר ותעסוקה ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) לחוק.
2. תוספת זכויות בניה שטח שרות תת קרקעי של 4579 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) 15 לחוק.
3. תוספת קומת מרתף ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
4. קביעת הוראות בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. שינוי חלוקת שטחי בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 6 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

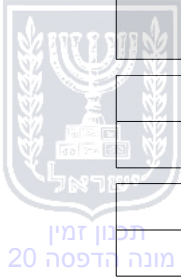
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	901	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה ומסחר	4,579	100
סה"כ	4,579	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	4,580.23	100
סה"כ	4,580.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	שימושים על פי תכנית מאושרת 102-0074732 : א. מסחר קמעונאי לרבות מרכולים, מסעדות ובתי קפה, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיה ובלבד שלא יהוו השימושים מטרד רעש, עשן וריח.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת של המגרש הינו 333.23+ (גובה אבסולוטי). יותר שינוי עד 80 ס"מ להנמכת או הגבהת מפלס הכניסה הקובעת. ב. במגרש יותר לבנות מספר מבנים. ג. יותר קו בנין תחתי אפס. ד. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנותנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. דרוג המבנה א. לא תתאפשר חזית ללא דרוג מעל 3 קומות לכיוון מגרשי המגורים מצפון. ב. עומק דרוג אחד לא יפחת מ-2.0 מ'. ג. מהנדס העיר רשאי לאשר שינויים בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.</p> <p>2. חומרי גמר א. שטח חזיתות הבניין ייחופו בחומרי גמר עמידים מאיכות גבוהה כגון: אבן טבעית מסותתת, זכוכית, אבן גרניט, לוחות HPL, לוחות פח, אלוקבונד ולוחות אלומיניום. יותר שילוב של מספר חומרי גמר וחיפוי. 5. פתרונות למיקום כל יחידות המיזוג כולל מדחסים ומעבים יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה. יוצג פתרון תכנוני ועיצובי להסתרה אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. גגות א. גג המבנה יהיה שטוח. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות השטוחים וכן פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים, יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>4. קולונדה א. בחזית מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה הפונה לדרך 100, תותקן קולונדה בקומת הקרקע של הבניינים ותובטח בה זיקת הנאה למעבר להולכי רגל במפלס הרחוב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח חלקה המגורש ואת שטח</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>בלבד.</p> <p>ב. עומק הקולונדה בין מישור החזית למישור הפנימי יהיה לפחות 4 מ' וישמר בה מעבר חופשי שלא יפחת מ-3.3 מ'.</p> <p>ג. גובה הקולונדה לא יפחת מ-3 מ', אלא אם מתחייב כך באופן נקודתי בשל שיפועי הפיתוח.</p> <p>ד. פני רצפת הקולונדה יתוכננו במשולב ובמתואם עם פני המדרכה/הכיכר הסמוכה לה, ויהיו נגישים על פי חוק.</p> <p>ה. קו בניין 0 לחזיתות הרחוב יהיה מחייב לאורך 80% מחזית המגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. חניון בתא שטח המיועד לשימוש מבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1) 0	(1) 4	(1) 0	(1) 4	(1) 3	(1) 5	(1) 21	8843	5623		720	2500	4579	901	מסחר	מסחר ותעסוקה		
							7620	3540	0	1080	3000		901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
							16463	9163		1800	5500			<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

הערות לטבלה

הערות בנושא גמישות:

- יותר שינוי במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניין וזאת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או הפחתה, כולל העברת השטחים בהתאמה.
- בתותר גמישות בחלוקת השטחים בין שימוש המסחר והתעסוקה, לרבות שטחי שירות, וזאת באישור מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.
- יותר קומות חניה נוספות תת קרקעיות לצורך השלמת תקן חניה בלבד, בשטח של 30 מ"ר עבור כל מקום חניה, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- יותר קו בנין אפס למרתפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתייחס למסחר ותעסוקה יחד..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בניה, אישור נספח תנועה וחניה ע"י הוועדה המקומית.
 2. תנאי למתן היתר בניה, אישור פיתרון האשפה על ידי אגף התברואה ואגף שפע.
 3. תנאי למתן היתר בניה, אישור הג"א.
 4. תנאי למתן היתר בניה, אישור כיבוי אש.
 5. תנאי למתן היתר בניה, אישור נספח נגישות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים (טופס 4)

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינה 10 שנים מיום אישורה.

