

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-1060235

**מבנה עיריית בית שמש**

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

התכנית נמצאת ברחוב התבור בבית שמש.

שטח המגרש הינו 15.012 דונם.

תוכנית בש/ מב/ 138 קבעה את יעוד המגרש למבני ציבור.

תכנית בש/ 138/ ו קבעה את השימושים המותרים במגרש

תוספת 7 קומות ל-3 קומות המותרות, הוספת שטחי שרות תת קרקעיים, שינוי קווי בניין והוראות הבינוי

1. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.

לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.

לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) קביעת גובה ומספר קומות.

לפי סעיף 62 א (א) 15) הוספת שטחי שרות תת קרקעיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מבנה עיריית בית שמש

102-1060235

מספר התכנית

15.012 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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	199534
קואורדינאטה Y	627894

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון רחוב התבור, ממערב רחוב דרך רבי יצחק, מדרום רח בן זאב יהודה, ממזרח שצ"פ

**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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5216	מוסדר	חלק	10	

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



## 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
26/07/1999		4925	4788	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/138 ו ממשיכות לחול.	שינוי	בש/138 ו
26/11/2001			3035	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/מק/ 138/ט ממשיכות לחול.	שינוי	בש/מק/138/ט
09/09/1993		4192	4142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/במ/138 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/במ/138



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא מילוסלבסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה	23: 18 26/05/2022	לבל אלדד	09/05/2022	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	10: 31 28/02/2022	גיא מילוסלבסקי	24/02/2022	1	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	6	02-9900760		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	6	02-9900760		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	6	02-9900760		

**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	גיא מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	sagi@milosar c.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	לב לאלדד		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	2	02-6726992		david@amav. net
	מודד	משה יוסקוביץ'	1508	משה יוסקוביץ' מודדים	בני ברק	סוקולוב	36	03-5700025		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 7 קומות ל-3 קומות המותרות, שטחי שרות תת קרקעיים, שינוי קווי בניין והוראות הבינוי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 7 קומות וקביעת גובה, עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן (4).
2. שינוי קו בניין צפוני מ-4 מטר ל-0 מטר, עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן (4).
3. קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה, עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן (5).
4. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים, עפ"י סעיף 62א(א)15).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

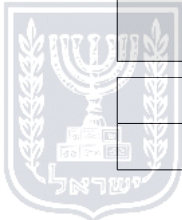
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	15,012	100
סה"כ	15,012	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	15,010.94	100
סה"כ	15,010.94	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מעון יום, גן ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר, מתנ"ס, וכדומה.                  2. השימוש ייקבע ע"י נועדה המקומית ולא כמסומן בתשריט או בתקנון המצורף לתוכנית מספר בש/במ/138 ותכנית בש/138/ר'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות לתכנון המרחב הציבורי והכיכר העירונית:                  א. תינתן עדיפות להולכי הרגל במרחב.                  ב. עיצוב המרחב הציבורי ישלב גינון, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, תאורת לילה ופרטי גמר.                  ג. שטח הכיכר העירונית יאפשר פעילות רב שימושית, כגון ירידי אוכל וספרים, כינוסי תרבות ודת וכד.                  2. הוראות לתכנון מבני הציבור בתחום התכנית:                  א. חומרי הגמר של המבנה יהיו מחומרים עמידים כדוגמת: אבן טבעית, אבן מלאכותית, אלומיניום, HPL וכד.                  ב. ניצול גגות מבני הציבור כגגות ירוקים ככל הניתן ויאפשרו פעילויות פנאי.                  ג. מערכות הממוקמות על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. ותכלול את אלמנטים הבאים:                  א. העמדת מבנים, צורתם וגבהם.                  ב. פיתוח השטח, נטיעות, קירות תמך, וטרסות.                  ג. מתקני תברואה וכדומה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה בתחומי המגרשים בלבד.                  2. תותר חניה תת קרקעית.                  3. תותר חניה במבנה עד שתי קומות, מעל הקרקע. מידה ויתוכנן מבנה חניה, יש להתאים אותו לטופוגרפיה הקיימת, כדי שישתלב במרחב העירוני.                  4. גג החניון יתוכנן כחזית חמישית לרבות הסתרת מערכות.                  5. במפלס החניה העליון תובטח שתילה במיכלים שנפחם לא יפחת מ-1.5X1.5 X1.5 מ'.                  6. תקן החניה לזמן הוצעת ההיתר יהיה בהתאם לתקן התקף לאותה עת.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תערך על רקע מדידה עדכנית ותכלול העמדת מבנים, הסדרי חניה, מתקני אשפה ומיחזור, גדרות וקירות תומכים, פרטי פיתוח אופייניים, פיתוח המדרכה הגובלת, תחנות טרנספורמציה, מפלסי קרקע מתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, גינון ונטיעות עצים בוגרים.</p> <p><b>ה</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>עפ"י תמ"א 4/ב/34</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
ז	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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 הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



## 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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
0	0	0	0	2	10	48		50	27021.6	12009.6 (1)		1501.2	13510.8	15012	1	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:

א. קווי בניין עפ"י תשריט.

ב. מתוך הזכויות המפורטות בטבלה, תותר הקצאה של עד 1000מ"ר עיקרי ועד-200מ"ר שרות לטובת הקמת בית כנסת, שמטרתו החלפת מבנים ארעיים הקיימים בשטח למבנה קבע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע לטובת אותם שימושים.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד או לכל קומה בנפרד	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13