

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1098979

מגרש 400 שכ' המשקפיים 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

תכנית זו עוסקת בתוספת גובה וקומות לצורך הקמת מבני תעסוקה במגרש 400 בשכונת המשקפיים בית שמש. המגרש ששטחו כ-15 דונם, נמצא בלב מתחם התעסוקה, מזרחית לשכונת המשקפיים ושכונת רמת בית שמש א'. התכנית קובעת גובה בינוי של 60 מ' מעל לכניסה הקובעת, לעומת 12 מ' בלבד בתכנית המאושרת - בש/181. בנוסף, התכנית כוללת תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי, על ה-15,140 מ"ר שטחים עיקריים המותרים כיום במגרש.

מטרת התכנית היא בינוי לגובה, על מנת לאפשר מימו מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תוך ניצול של מינימום קרקע, לשם הקמת מתחם תעסוקה עתידי, אשר יכלול עירוב שימושים.

יזמית ומגישת התכנית הינה חברת שיבולת לביא (2021) בע"מ, בעלת זכויות חכירה במגרש.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התו"ב, על פי הסעיפים הבאים:

- לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר.
- 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) קביעת גובה ומספר קומות.
- לפי סעיף 62 א (א) (15) הוספת שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות.



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 ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 400 שכ' המשקפיים בית שמש

שם התכנית ומספר התכנית

102-1098979

מספר התכנית

15.140 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (5)

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	200520
קואורדינאטה Y	624945

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנצי"ב, בדרום מזרח שכונת המשקפיים 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	הנצי"ב	9	

שכונה שכונת "המשקפיים" בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80029	מוסדר	חלק	9	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012		4654	6430	תכנית זו משנה את תכנית בש/181 רק ביחס להוראותיה, וכל יתר הוראות בש/181 תוספנה לחול	שינוי	בש/181



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לירן יהודה שוקרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לירן יהודה שוקרון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 1 - העמדה וחתכים	15: 55 16/06/2022	לירן יהודה שוקרון	16/06/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה, גיליון 1 מתוך 1	16: 12 16/06/2022	אייל קראוס	16/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 59 01/06/2022	אחמד דראושה	30/05/2022	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
	פרטי			שיבולת לביא) (2021 בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	7	074-7323011		eran@sblt.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיבולת לביא) (2021 בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	7	074-7323011		eran@sblt.co.il

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 יהודה שוקרון	28932610	פרימוביץ-בס אדריכלות וניהול בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	1	02-9900731	077-4704530	mati@primo vitz-bas.net
	מודד	אחמד דראושה	924	יומר הנדסה בע"מ	אכסאל	אכסאל	1	04-6573930		yomr1204@g mail.com
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		morli@kcroa ds.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 והגדלת שטחי בנייה למתחם תעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ב. תוספת 15 קומות לס"ה 20 קומות, מתוכם 5 מתחת לכניסה הקובעת ו-15 מעל לכניסה הקובעת.

ג. קביעת גובה הבינוי.

ד. קביעת קווי בניין.

ה. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.

ו. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	400



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	15,139.36	100
סה"כ	15,139.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	15,139.36	100
סה"כ	15,139.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשיות מדע נקיות ללא שימוש בחומרים כימיים, בתי תוכנה ומשרדים, מרכז שירותים, מסעדות, בנקים, דואר, מעון יום, בית כנסת, חדרי שנאים, מרפאות וחדרי כושר.</p> <p>ב. יותר מסחר נלווה בהיקף 5% משטחי הבניה המותרים.</p> <p>ג. מתקן הנדסי, חדר ביק ותקשורת.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.</p> <p>ב. יותר ניווד זכויות עיקרי ושירות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך - לפי הצורך.</p> <p>ג. ניתן יהיה לשלב חומרי גמר מגוונים והכל על פי שיקול מהנדס העיר.</p> <p>ד. במפלסי קומת הקרקע תתאפשר גמישות של +/- 1.0 מטר מהגובה המסומן בנספח הבינוי, וזאת באישור רשות הרישוי המקומית לעת מתן היתר בניה, וללא שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. תוספת גובה ו/או קומות מעבר למותר ע"פ תכנית זו תותר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>
ב	גגות
	<p>א. יותרו גגות שטוחים.</p> <p>ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט שיאושר על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>ג. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות וכן פתרונות ניקוז הגגות יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>
ג	חניה
	<p>א. תקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. חניות תת"ק ניתן יהיה לבנות בקווי בניין אפס.</p>
ד	פיקוד העורף
	יש לספק פתרונות מרחב המוגן כנדרש ע"י פיקוד העורף.
ה	קווי בנין
	קווי בניין יהיה בהתאם לתשריט.
ו	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה "שורק". המסמך יתייחס לכל הנושאים המפורטים בהוראות איכות סביבה.
ז	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
ח	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינן ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,</p>

4.1	תעסוקה
	<p>מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'. ג. פתרונות הנדסיים לניהול מי נגר עילי בשטח התכנית בהתאם לדרישות הרשות. ד. ייעוץ שימוש בצמחייה חסכונית במים ו/או חיפוי גזם קצוץ באזורי הגינון.</p>
ט	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 התכנית כגון 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. אישור תאגיד המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 במידה והדבר נדרש. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ופנימיות ואופן הסרתן. ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין מיקום פחי האשפה. ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פיתרון קצה לביוב.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	5	15 (1)	60	237	35840	15000	600	5200	15040	15140	מגרש 400	400	תעסוקה	תעסוקה

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. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה ממצים את מכלול זכויות הבנייה המאושרות בתחום התכנית.

ב. יותר קו בניין אפס (0) בקומה תת קרקעית, בתנאי שאין בליטות מעל פני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל למניין הקומות תותר יציאה לגג ותוספת גובה בהתאם.

(2) לפי תשריט.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הקמת מבנה התעסוקה	הקמת מבנה התעסוקה תותר בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10