

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1029537

מגרש 702 שכ' ד'-3 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

מגרש 702 הינו מגרש בייעוד מגורים ב' בשכ' ד'3- בית שמש.
במסגרת תכנון מתחמי, הועברו זכויות הבנייה ויחיד המאושרות ע"פ תכנית 102-0073593 ממגרש זה למגרשים סמוכים.

תכנית זו קובעת הקמת מבנה בעירוב שימושים: מגורים, ומבני ציבור בקומת הקרקע.

יזמית התכנית היא חב' מצפה החורש יזמות בע"מ - בעלת הזכות בנכס מתוקף הסכם חכירה.
מגישת התכנית היא הועדה המקומית לתו"ב בית שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 702 שכ' ד' 3- בית שמש

102-1029537

מספר התכנית

1.352 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	197895
קואורדינאטה Y	622846

1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח רמת בית שמש ד'-3, בפינת הרחובות נהרדעא ותלמוד בבלי.

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
	702	תלמוד בבלי	בית שמש

שכונה ד'-3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	435	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
25/01/2015		3027	6973	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102-0073593 בתחומה.	החלפה	102-0073593



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מס' 1 - בינוי ופיתוח. מחייב לעניין מפלס הכניסה וקומות מוסדות הציבור למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	16: 05 30/10/2022	לירן יהודה שוקרון	23/10/2022	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - תנועה	17: 37 31/10/2022	משה אלבוחר	31/10/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 41 03/11/2021	יורם אלישיב	21/10/2021	1	1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900788		taba@bshe mesh.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מצפה החורש יזמות בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6447113		micha@isa-grp.com

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
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	אלבוחר משה שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581		batsheva@al bocher- eng.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m- ely@bezeqint .net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הקמת מבנה הכולל מבני ציבור ו-39 יח"ד למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

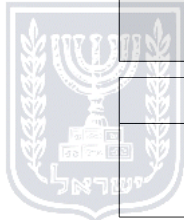
- א. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת בינוי בגובה עד 10 קומות.
- ה. קביעת שטחי מבני הציבור ומספר יחידות הדיור.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
- ח. קביעת תנאים להליך הרישוי ולמתן היתר אכלוס.
- ט. קביעת שלביות ביצוע.
- י. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	702

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,352	100
סה"כ	1,352	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,352.22	100
סה"כ	1,352.22	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש גני ילדים וספרייה עירונית. ב. מגורים, שימושים נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. יבנה מבנה הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קומת כניסה שתשמש לצרכי ציבור ותתאפשר ממנה גישה למבנה המגורים. - עד 9 קומות למגורים ובנוסף חדר יציאה לגג. - 2 קומות תת"ק לחניון ומחסנים שימשו את המבנה. <p>ב. הבינוי יכלול נסיגה במפלס הגג שלא תפחת מ-5 מ'.</p> <p>ג. לא יותר מיקום חלונות ממ"דים בקטעי החזית הפונה אל רחוב תלמוד בבלי.</p> <p>ד. מפלס הכניסה למבנה יהיה כמסומן בנספח הבינוי, תותר גמישות של עד 0.5 מטר מהוראה זו.</p> <p>ה. מרפסות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תתוכנן מרפסת סוכה לכל יח"ד. - מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. - יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין. ו. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית. ז. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות. ח. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. במפלס הקרקע של המבנה יתוכננו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גישה ראשית לקומה הציבורית. - גישה ראשית למפלסי המגורים. - חצרות גניי. - גישה לחניון תת"ק. <p>ב. ככל הניתן, תתוכנן רחבת כניסת הולכי רגל למגורים שתהווה חצר משותפת ומוצללת להתכנסות דיירים, ותכלול ספסלים, גינון, תאורה וכיו"ב.</p> <p>ג. גובה קיר תמך הפונים אל שטחים ציבוריים לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הקרקע הסמוכה לו. במידה ויידרש קיר תמך בגובה העולה על 3 מ', ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ' עבור שתילת צמחיה.</p> <p>ד. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. תקן החנייה למגורים יהיה בטווח של 0.7-1.0 חניות ליח"ד - זאת לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית לעת מתן היתר.</p> <p>ב. תקן חנייה לאופניים יהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	ג. תובטח גישה נגישה בין חניית הנכים ובין השימושים המוצעים בתכנית, לרבות השימושים הציבוריים.
ד	<p>גגות</p> <p>א. יותרו גגות שטוחים.</p> <p>ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף, זיפות או אגרט שיאושר על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>ג. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות וכן פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, מרזבים, ארגזי רוח וכיו"ב יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>
ה	<p>פיתוח תשתית</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן יעשה בנדבכים אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בחזיתות, בחיפויים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובתנאי שסך שטחי החזיתות אשר לא יחופו באבן, לא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>ג. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בדבר תכנון וביצוע השטחים המבונים לצרכי ציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע בז' המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 260 מ"ר שטח מבונה ו-340 מ"ר שטח חצרות, יותר שימוש לגני ילדים בלבד. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע סגול המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 200 מ"ר, יותר שימוש לספרייה בלבד. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום ובצורת השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. שטחים אלו מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.5 להלן. הוראות סעיף 4.1.4.1 הינן מחייבות לעניין השימושים, וכל סטייה מהשימושים המפורטים תהא סטייה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי						
468	2	10 (1)	32 (1)	28.8	39	60	7748	2200		1100	3980	1352	702	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1				60	575			115	460	1352	702	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
468	2	10 (1)	32 (1)	28.8	39	60	8323	2200		1215	4440	1352	702	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- יותר קווי בניין 0 תת קרקעיים לצורך חנייה ואחסנה, כולל רמפות וגישות לחנייה.
- גובה הכניסה לדירת המגורים העליונה לא יעלה על 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקף.
- חל איסור על ניווד שטחים בין השימושים השונים וכן ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל מפלס פני הגג יותרו מדרגות יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מטר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1. 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, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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 המוסמכת להקמת התשתית.</p> <p>ג. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין מיקום פחי האשפה.</p> <p>ד. תנאי למתן בהליך רישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ה. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תאגיד המים העירוני בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ו. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר.</p> <p>ז. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור יועץ נגישות לכלל השטחים הציבוריים בתכנית, תוך תשומת לב למדרגות בתחום הדרך בחלקה המצרנית לתכנית ממערב.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים וכיו"ב).</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים.</p>	
6.4	סטיה ניכרת
<p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין קווי הבניין לגבול המגרש יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. מיקום והיקף השטחים הציבוריים לשימוש גני ילדים וספרייה בקומת ה-0.00 הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ג. השימושים הציבוריים לגני ילדים ולספרייה הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ד. המרת שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 משימוש מגורים לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור**6.5**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21