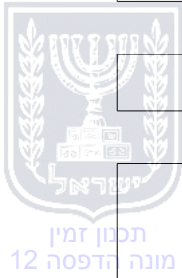


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1119239

מתחם תעסוקה מסחר תיירות ספורט ונופש בין כביש 10 ו-6 ברחוב הרב כדורי



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

מיקום התכנית: בית שמש- שכונת המשקפיים מגרש 800 שטח התכנית: 10.926 דונם

לפי תכנית 102-0811836 ייעודי המגרשים: מגרש 1 - ספורט ונופש, מגרש 2- מסחר ותעסוקה התכנית הנוכחית מבקשת להגדיל את התכנית המסחרית, בתא שטח מס' 2 תוך ניצול מרבי של הטופוגרפיה של המגרש ליצירת נגישות מהכביש המשופע אל קומות המסחר השונות.

השינויים המוצעים בתכנית הינם:

-שינוי קווי בנין בתאי שטח מס' 1 ו-2.

-שינוי במפלסי הכניסה הקובעת (+0.00) בתא שטח מס' 2.

-הגדלת תכנית.

-תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות.

1. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

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

לפי סעיף 62 א (א) (7) - קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.

לפי סעיף 62 א (א) (5) - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

לפי סעיף 62 א (א) (15) - תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות בשיעור שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת, לפי הגדול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם תעסוקה מסחר תיירות ספורט ונופש בין כביש 10 ו-6 ברחוב הרב כדורי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 102-1119239

1.2 שטח התכנית 10.926 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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) (5), 62 א (א) (7)

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 200509

קואורדינאטה Y 624820

1.5.2 תיאור מקום

בית שמש- שכונת המשקפיים מגרש 800

רחוב הרב יצחק כדורי

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	הרב יצחק כדורי		

שכונה משקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80029	מוסדר	חלק	13	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
102-0811836	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0811836 ממשיכות לחול.	10099	2494		30/12/2021



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				לארי שטרנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/09/2022	אברהם ארנסטר	14: 29 18/10/2022		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אחים אום אחים אום		אחים אום	באר שבע	רמב"ם	2			tomer@a-om.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחים אום אחים אום		אחים אום	באר שבע	רמב"ם	2	050-6907507		tomer@a-om.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין		לארי שטרנשיין	נווה אילן	נווה אילן	1	02-5787801		office@ls-arch.co.il
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר	ירושלים	(1)		02-5858538		

(1) כתובת: חיים פזנר 23/5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי קווי בנין והגדלת תכסית לצורך הגדלת תכסית מסחר וקומות התעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מפלס ה 0.00 במגרש 2

2. שינוי קווי בנין בתאי שטח 1 ו-2

3. הגדלת תכסית כפי שמפורט בטבלה 5.

4. הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים כפי שמפורט בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ספורט ונופש	1	זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	2
מסחר ותעסוקה	2	זיקת הנאה	ספורט ונופש	1

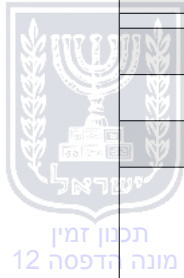
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר תעסוקה ותיירות	10,925.87	100
סה"כ	10,925.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,641.97	24.18
ספורט ונופש	8,283.91	75.82
סה"כ	10,925.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	1. ספורט ונופש
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין 1. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מסחר 2. תעסוקה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בקומות מינוס 1 , קומת קרקע וקומה א יתוכננו כחזיתות מסחרית 2. חלק מקומת הקרקע ניתן שישמש עבור לובי כניסה למבנה המשרדים.
ב	עיצוב אדריכלי 1. שינוי מפלס הכניסה הקובעת.
ג	קווי בנין 1. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	3	14	65 (2)	85	983	25996	6575		5400	12700 (1)	2641.97	B	2	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	4	16	60	268	22229	12000	(4) 1600	1600	4550	8283.91	A	1	ספורט ונופש

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו העברת שטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

(2) גובה הבינוי המקסימלי בתכנית זו הינו 65 מ' (גובה יחסי) ולא יעלה על 422 מ' אבסולוטי..

(3) לפי תשריט.

(4) השטח כולל את סגירת החורף לבריכת השחיה.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

- א. במפלסי ה 0.00 המסומנים בנספח הבינוי תתאפשר גמישות של כ 3.5 מ' מהגובה המסומן בנספח בינוי
- ב. גובה קירות תומכים לאורך חזיתות המגרש כלפי הרחובות ההיקפיים לא יעלה על 2.5 מ', למעט בגבול המערבי בו גובהו הסופי של הקיר לאורכו יתואם בין מתכנני מגרשים 800 ו-402 לפי הנחייתה של מהנדסת העיר ובאישורה.
- ג. כל הקירות התומכים וקירות הפיתוח יצופו באבן טבעית מסותתת בעיבוד תלטיש
- ד. בגבול המערבי של המגרש, במידה ומפלס הקרקע הסופי של מגרש 402 (חלקה 11) יהיה גבוה ב-3 מ' ממפלס החניה הפתוחה במגרש 800 (תאי שטח 1,2) יותר קירוי חלקי של החניון, על מנת לחלק את גובהו של הקיר התומך, מבחינת הנראות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים למתן היתר בנייה למבנה המסחר והתעסוקה	מתן היתר בנייה למבני הבריכה ומועדון הספורט.
2	תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המסחר והתעסוקה	תחילת פעילות הבריכה ומועדון הספורט.

7.2 מימוש התכנית

תוקפה של תכנית זו הינה ל-5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר 5 שנים יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור להיות בהתאם לתכנית המאושרת טרם אישורה של תכנית זו. יובהר כי תחילת מימוש התכנית יהיה בקבלת היתר בניה למעט היתר חפירה.