

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0925370

תוספת זכויות בעבור מגורים ומסחר בבית שמש.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

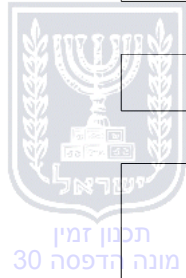
24/01/2024

לאשר את התוכנית

03/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005109646/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מבנה החושן ממוקמת ברמת בית שמש ד', בבית שמש על מגרש 602. ע"פ תכנית קיימת מספר 102-0082552 זכויות הבניה במגרש הם של מבנה מסחרי בשתי קומות + מרתף חניה. מטרת התכנית היא פיתוח המרכז המסחרי ותוספת זכויות למגורים. תוך יצירת מתחם הכולל עירוב שימושים מגורים, תעסוקה ומסחר. הזכויות למגורים יכללו מגוון גדלים של דירות לרבות דירות קטנות, כמענה למגוון הצרכים של האוכלוסייה המיועדת לגור במקום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

|                        |           |                                           |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספת זכויות בעבור מגורים ומסחר בבית שמש. |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------|

מספר התכנית 102-0925370

1.2 שטח התכנית 1.216 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

196175

קואורדינאטה Y

623525

## 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 602 ברחוב אילפא ברמת בית שמש ד' בבית שמש

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת בית שמש ד'

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34579    | מוסדר   | חלק           | 28                  |                   |

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      |
|--------------------|---------|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>102-0082552</u> | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102-0082552 בתחומה. | 6959               | 2502                    |     | 04/01/2015 |



## 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 |          |                     |             | אבי פרידה  |                   |                      | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אבי פרידה  |                   | תשריט מצב מוצע       | לא                  |
| בינוי          | רקע   | 1: 200   | 2                   | 30/01/2023  | אבי פרידה  | 11: 42 05/02/2024 | נספח בינוי חזיתות    | לא                  |
| בינוי          | רקע   | 1: 200   | 2                   | 19/02/2023  | אבי פרידה  | 21: 43 09/05/2023 | נספח בינוי - תכניות. | לא                  |
| סביבה ונוף     | מנחה  | 1: 1250  | 1                   | 21/02/2023  | יעקב עומר  | 19: 48 21/02/2023 | נספח נופי            | לא                  |
| תנועה          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 16/05/2023  | בועז גרוס  | 08: 02 16/05/2023 | נספח תנועה וחניה     | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 04/01/2021  | אבי פרידה  | 09: 24 21/12/2021 | מצב מאושר            | 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

**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                    |
|-------------|-------------|------------------------|------------|----------------|---------|--------|-----|------------|-----|--------------------------|
|             | מייצג בא כח | מייצג בא כח, שלום חיים |            | מבנה החשן בע"מ | ירושלים | שטראוס | 3   | 02-6363888 |     | office@taaman-nadlan.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|------|-----------|------------|----------------|---------|--------|-----|------------|-----|--------------------------|
| פרטי | שלום חיים |            | מבנה החשן בע"מ | ירושלים | שטראוס | 3   | 02-6363888 |     | office@taaman-nadlan.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר       | סוג         | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד                            | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|-------------------|-------------|---------------|------------|-------------------------------------|------------|--------|-----|-------------|-----|----------------------|
| אדריכל ובונה ערים | עורך ראשי   | אבי פרידה     | 33021      |                                     | כפר סבא    | (1)    |     |             |     | friede.avi@gmail.com |
|                   | יועץ תחבורה | בועז גרוס     | 111926     |                                     | רמת גן     | (2)    | 22  |             |     | Maayan@simchi.co.il  |
| אדריכל נוף        | יועץ נופי   | יעקב עומר     |            | עומר יעקב, אדריכלות ותכנון נוף בע"מ | מבשרת ציון | היצירה | 103 | 02-6795325  |     | omer@omernof.com     |
| מודד              | מודד        | נאזר אבו רג'ב | 1168       |                                     | נצרת       | (3)    |     | 052-2285094 |     | lml-sur@hotmail.com  |

(1) כתובת : אוסטושינסקי 24 כפר סבא.

(2) כתובת : רוחמה 22 רמת גן.

(3) כתובת : נצרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 מסחר תעסוקה ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר ליעוד מסחר תעסוקה ומגורים.
2. הגדרת שימושים ליעוד מסחר ותעסוקה, וקביעת זכויות בניה.
3. הגדרת שימושים ליעוד מגורים, וקביעת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת מספר יח"ד ל 42 יח"ד.
6. קביעת מספר קומות ל 9 קומות.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                   |                     | תאי שטח        |
|------------------------|---------------------|----------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה    |                     | 602            |
| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים מסחר ותעסוקה | 602            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר      | אחוזים |
|------|----------|--------|
| מסחר | 1,217.31 | 100    |
| סה"כ | 1,217.31 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1,217.31  | 100          |
| סה"כ                | 1,217.31  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

## שימושים

- א. מגורים ושטחי שרות.
- ב. משרדים ביחידות הדיור לבעלי מקצוע חפשיים ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.
- ג. מסחר קמעונאי, מרפאות, קופת חולים, משרדים, שרותים שונים ותעסוקה.
- ד. הפרשה לצרכי ציבור - משרדים עירוניים.

4.1.2

## הוראות

## אדריכלות

א

- השטחים המוצעים אינם כוללים מרפסות. לכל יחידה תתוסף מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר (ממוצע של 12 מ"ר ליחיד).
- ניתן להתיר מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לפי מספר יחיד, בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף, אשר יוצמדו ליחידות הדיור.
- יותר מחסנים לשטחי המסחר בשטח המרתף.
- יותר הקמת גלריות בשטחי המסחר שלא יעלו על 40% מהשטח העיקרי וימוקמו בחלק הפנימי של שטחי המסחר.
- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מעל או מתחת לגבהי הבינוי המצויינים להלן.

ב

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- תנאי בהליך הרישוי, יהיה הגשת ואישור הוועדה המקומית של תכנית תשתיות רטובות שתכלול ביוב, ניקוז, מים ותברואה.
- בהתאם לשימושים, במידה וידרש תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור של משרד הבריאות לחיבור הבנין לניקוז ולביוב.
- ניקוז הבנין יהיה בהתאם להנחיית הוועדה המקומית, הבנין יחובר לתשתית הניקוז העירונית.

ג

## בינוי ו/או פיתוח

- כל הצנרות ומתקנים טכניים יוגשו בהיתר לאישור מהנדס העיר.
- שילוט - יותר שילוט בקומה המסחרית בלבד. מיקום וגודל השילוט יוגש בהיתר לאישור מהנדס העיר.
- חזיתות קומות המסחר תהיינה פתוחות ופעילות ומפלס הכניסה לקומות המסחר יפותח באופן רציף ומונגש ככל הניתן ביחס למפלס הרחוב והשצ"פ.

ד

## חניה

- מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
- החניון יכלול מקומות חניה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- דירות מתחת ל 45 מ"ר לא יחויבו במקום חניה.
- ניתן יהיה להוסיף שטחי חניה וקומות חניה ככל שידרש על פי התקן.

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

ה

## סטיה ניכרת

- היקף ההפרשה לצרכי ציבור הינו מחייב. צמצום השטח לצרכי ציבור ייחשב כסטיה ניכרת.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.

ו

## פסולת בניין

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר) התש"ל 1970.

ז

## פיקוד העורף

- בכל יח"ד יהיה מרחב מוגן דירתי בגודל שלא יפחת מ 6 מ"ר. תותר הקמת ממ"קים בקומות המגורים בכפוף לתאום ואישור פיקוד העורף.
- לשטח המסחרי והמשרדים יוקמו מרחבים מוגנים בהתאם לחוק.

ח

## תנאים בהליך הרישוי

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
- 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.
- פתרון למתקני מיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר.
- פתרון למערכות סולריות יהיה חלק מהבקשה להיתר.
- מתקנים טכניים על הגג יהיו חלק מהבקשה להיתר.
- פרוט מלא של חומרי הגמר, פירטי הגמר, סוגי האבן, צורת סיתות וכולי, יפורטו בבקשה להיתר בניה.
- תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הידרולוג לפתרון המוצע לניהול מי הנגר בתחום התכנית.
- תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור נספח חניה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המקומית

ט

## ניהול מי נגר

- מי הנגר העילי יחוברו למתקני החדרה מקומיים.
- תכנון מי נגר, יתוכנן ע"י הידרולוג, ועל ידי הוועדה המקומית.
- על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיחושב ע"י הידרולוג בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).
- תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
- בעת הכנת תכנית פיתוח למגרש, תלווה התכנית ע"י יועץ תשתיות לנושא שימור נגר.
- מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות וכדומה.

| מגורים מסחר ותעסוקה | 4.1 |
|---------------------|-----|
|                     |     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד  | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                       |      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | שימוש | יעוד |                      |                   |                 |                           |
|------------------|---------------|---------------------------------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|-----------------|-------|------|----------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|
|                  |               |                                                   |               |                         |                                | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      |                       |                 |       |      |                      |                   |                 |                           |
|                  |               |                                                   |               |                         |                                | עיקרי              | שרות | עיקרי                 | שרות | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |                 |       |      | סה"כ<br>שטחי<br>בניה |                   |                 |                           |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                    | צידי-<br>ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 30.5 (1)                       | 42                 |      | 385                   | 4684 |                       |                 | 1681  | 3003 | 1217                 | קומות ב -<br>ח'   | מגורים          | מגורים<br>מסחר<br>יתעסוקה |
| (3)              | (3)           | (3)                                               | (3)           | 9 (2)                   |                                |                    | 65   | 308                   | 3750 | 3050 (4)              | 0               | 200   | 500  | 1217                 | קומת<br>קרקע      | מסחר            | מגורים<br>מסחר<br>יתעסוקה |
| (3)              | (3)           | (3)                                               | (3)           | 1                       |                                |                    | 65   | 18                    | 220  | 0                     | 0               | 45    | 175  | 1217                 | קומה א'<br>יום    | מסחר<br>ומשרדים | מגורים<br>מסחר<br>יתעסוקה |
| (3)              | (3)           | (3)                                               | (3)           | 2 (5)                   |                                |                    |      | 41                    | 500  |                       |                 | 105   | 395  |                      | קומה א'<br>ציבורי | משרדים          | מגורים<br>מסחר<br>יתעסוקה |
|                  |               |                                                   |               | 9                       |                                | 42                 |      | 752                   | 9154 | 3050                  |                 | 2031  | 4073 | 1217                 | סך הכל            |                 | מגורים<br>מסחר<br>יתעסוקה |

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

## הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- השטחים המוצעים בטבלה, אינם כוללים שטחי מרפסות ומרפסות גג, יותר להוסיף שטח עיקרי של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד סה"כ 504 מ"ר.
- יובהר כי הבינוי העל קרקע כלפי החלקה ממזרח, ישמור על מרחק של 3 מ' לכל הפחות מגבול המגרש.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה אבסולוטי = 341.75 . מעל גובה זה יותר : חדר מכוונות, חדר יציאה לגג, ומעקה בגובה תיקני. הכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) מתוכנן 7 קומות מגורים..
- (3) כמופיע בתשריט.

(4) שטח זה הינו עבור חניה, מחסנים ומתקנים טכניים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור..

(5) קומה מספר 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                | התנייה               |
|----------|-------------------------|----------------------|
| 1        | הבנייה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30