

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1121037

תוספת זכויות ואיחוד וחלוקה למגרשים 401 ו 402 בשכונה ד' 5' בית שמש

ירושלים

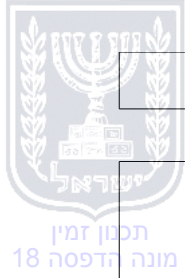
מחוז

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

התכנית חלה על שלוש חלקות, חלקה 29 חלקה 30 וחלק מחלקה 38 (פארק/גן ציבורי) הנמצאות בשכונה ד' (שכונה דרכי שמואל החדשה) בבית שמש, על פינת רחובות רב חננאל ורב חסדא ומר זוטרא. שטח התוכנית 4.433 דונם. התכנית באה לבצע הצרחה והחלפת שטחים על מנת לייצר רצף בין שני המגרשים וליצור חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב רב חננאל, ובנוסף להוסיף זכויות בניה.

התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

1. לפי סעיף 62 א(א)1 - איחוד וחלוקה של מגרשים.
2. לפי סעיף 62 א(א)4 - קביעת קו בניין.
3. לפי סעיף 62 א(א)4 - קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות.
4. לפי סעיף 62 א(א)5 - שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
5. לפי סעיף 62 א(א)6 - שינוי חלוקת שטחי הבניה.
6. לפי סעיף 62 א(א)8 - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-32 ל-35.
7. לפי סעיף 62 א(א)15 - הוספת שטחי שירות תת קרקעים למטרות עיקריות.
8. לפי סעיף 62 א(א)16 -1 תוספת בבניה רוויה של 20%.
9. לפי סעיף 62 א(א)19 - קביעת הוראות לעניין זכות מעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת זכויות ואיחוד וחלוקה למגרשים 401 ו 402
 בשכונה ד'5 בית שמש

מספר התכנית 102-1121037

1.2 שטח התכנית 4.433 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) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	195900
קואורדינאטה Y	623907

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים פינתיים 401 ו 402 בשכונה ד'5 בבית שמש, על פינת רחובות רב חננאל ורב חסדא ומר זוטרא.

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	רב חננאל		
שכונה	ד 5		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34581	מוסדר	חלק	29-30	38

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
102-0062257	701,402 - 401

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
02/03/2015		3852	6998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0062257 ממשיכות לחול.	שינוי	102-0062257



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן ברודנר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת השוואת זכויות בניה מאושרים ומוצעים	19: 43 27/10/2022	אורן ברודנר	27/10/2022			רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי	13: 49 10/11/2022	אורן ברודנר	27/10/2022		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה קומת מרתף 1-	11: 07 30/10/2022	אריה צור	27/10/2022	2	1: 100	רקע	חניה
לא	נספח חניה קומת מרתף 2-	11: 08 30/10/2022	אריה צור	27/10/2022	3	1: 100	רקע	חניה
לא	נספח חניה- קומת קרקע	11: 06 30/10/2022	אריה צור	27/10/2022	1	1: 100	רקע	חניה
לא	נספח נופי	19: 57 27/10/2022	אלה סימונוב	25/10/2022		1: 100	רקע	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	18: 45 07/08/2022	אורן ברודנר	25/07/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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		רשות מקומית עירית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900768		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית עירית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900768		

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	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א.ברודנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	33 א	09-7792800		Office@prion-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלה סימונוב	861412	נופים תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	יקנעם (מושבה)	נתיב הנוטרים (1)	2	077-5337908		office@nfm.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה צור	1234	אריה צור מהנדסים בע"מ	רמת גן	תובל	30	03-7510116		Office@ariezur.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דן שלזינגר	1234	שלזינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

(1) כתובת : כניסה א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתיות יחידת הדיור.</p> <p>3. הדיורית מהווה יחידת דיור בחלק מיחידת הראשית-דירת האם. תישמר גישה פתוחה(דוגמת דלת מקשרת) בין יחיד המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראות תכנית זו.</p> <p>4. גודל הדירה הראשי לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר.</p> <p>5. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים וחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011.</p>

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**

יצירת מסגרת תכנונית הכוללת חלוקת מגרשים חדשות, ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הצרחה ושינוי מיקום של מגרש 401 וחלק מתא שטח 701.

2.2.2 תוספת זכויות בניה.

2.2.3 תוספת זכויות בניה שטח שרות תת קרקעי.

2.2.4 קביעת מספר הקומות וגובה הבניינים בתא שטח 401 מ 5 ל 9 קומות, בתא שטח 402 מ 3 ל 4 קומות.

2.2.5 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים.

2.2.6 הגדלת מספר יחיד מ 32 ל 35 יחיד.

2.2.7 קביעת קו בניין למגרש 401.

2.2.8 קביעת הוראות בניה והוראות לזיקת הנאה.

2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

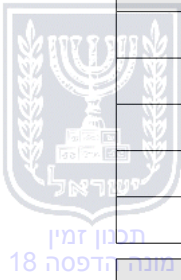
יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	701
מגורים ומסחר	401
מסחר ותעסוקה	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	401
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	401
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,056.71	46.39
מסחר ותעסוקה	1,991.05	44.91
פארק/גן ציבורי	385.96	8.71
סה"כ	4,433.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,056.71	46.39
מסחר ותעסוקה	1,991.05	44.91
פארק / גן ציבורי	385.96	8.71
סה"כ	4,433.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסחר. ב. משרדים. ג. מרפאות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות כללי: 1. בכפוף לסעיף 4.18.2 א (2) מתוכנית 102-0062257, עומק הארקדה יהיה 3.5 מטר עם זיקת הנאה למעבר לציבור. 2. בכפוף לסעיף 4.18.2 א (4) מתוכנית 102-0062257, מפלסי הכניסה של קומת הקרקע יותאמו למפלס המדרכה הקרובה. 3. בכפוף לסעיף 4.18.2 א (5) מתוכנית 102-0062257. 4. גובה קומת הקרקע והכניסה יהיה עד 6 מטר נטו. יותרו חנויות אשר גובהן מעל 6 מטר עד 8.0 מטר נטו. בחנויות אשר גובהן מעל 6 מ' נטו תותר קומת גלריה בתכסית של עד 100% משטח החנות לצורך אחסנה. הגלריות תוצמדנה לחנויות והשטחים יחושבו כשטחי שירות. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות. 5. מרתפים: א. תותר בניית מספר קומות מרתפים בקו בניין אפס. ב. הוראות לניקוז בכפוף לסעיף בפרק 6.20, סעיף 3 (א) מתוכנית 102-0062257. 6. עיצוב אדריכלי עיצוב וחומרי גמר א. חומרי הגמר למעטפת הבניין יהיו חומרים עמידים, שילוב אבן טבעית, זכוכית, לוחות HPL וואו אלוקובונד כולל בארקדות אשר יפורטו בבקשה להיתר. יותר שילוב מספר חומרי גמר. ב. קירות תומכים יבוצעו בגמר אבן טבעית או בהתאם להנחיות מהנדס העיר. ג. מרפסות ומעקות יתוכננו כחלק בלתי נפרד מעיצוב הכללי של המבנה.</p>
ב	<p>חניה 1. כפוף לסעיף 4.18.2 סעיף א (5) מתוכנית 102-0062257. 2. כפוף לסעיף 4.18.2 סעיף ג (א) מתוכנית 102-006225.</p>



<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.1</p>
<p>מגורים ומסחר</p>	
<p>שימושים</p> <p>א. מסחר ב. מגורים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>מסחר: כללי: 1. בכפוף לסעיף 4.18.2 א (2) מתוכנית 102-0062257, עומק הארקדה יהיה 3.5 מטר עם זיקת הנאה למעבר לציבור. 2. בכפוף לסעיף 4.18.2 א (4) מתוכנית 102-0062257, מפלסי הכניסה של קומת הקרקע יותאמו למפלס המדרכה הקרובה. 3. בכפוף לסעיף 4.18.2 א (5) מתוכנית 102-0062257. 4. גובה קומת הקרקע והכניסה יהיה עד 6 מטר נטו. יותרו חנויות אשר גובהן מעל 6 מטר עד 8.0 מטר נטו. בחנויות אשר גובהן מעל 6 מ' נטו תותר קומת גלריה בתכסית של עד 100% משטח החנות לצורך אחסנה. הגלריות תוצמדנה לחנויות והשטחים יחושבו כשטחי שירות. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.</p> <p>מגורים:</p> <p>5. בקומות המגורים יוכנו פירים העולים עד לגג המבנה לאורור קומת המסחר ועבור ארובות של עסקי מזון שבקומה זו. 6. תותר יציאה ישירה מדירות הגג אל גג הבניין לצורך שימוש כמרפסת גג. 7. גג הקומה המסחרית העליונה יוכל לשמש כמרפסת גג פתוחה אשר ישויכו לדירות בקומה הראשונה של המגורים. 8. בכפוף לסעיף 4.16.2 סעיף א (3). מעקות המרפסות ייבנו מחומרים קלים בלבד כדוגמת מתכת או זכוכית הישתלבו בעיצוב המבנה. לא יותרו מעקות בנויים עם חיפוי אבן. 9. מסתורי מתקנים טכניים (דוודים, יחידות מיוג אוויר) יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין. 10. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין וייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. 11. תותר התקנת מתקני מיזוג אוויר במרפסות השירות. מתקני מיזוג האוויר ימוקמו באופן נסתר ובאופן שלא יהווה פגיעה בחזות המבנה ולא יצור מפגע החורג מרמות הרעש המותרות על פי דין. 12. כל מערכות חימום מים, מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו וישתלבו בעיצוב המבנה. לא תותר הבלטת דודים מעבר למעקות. קירות הסתרה וגגות יהיו חלק אינטגרלי מתכנון המבנה. 13. ניתן יהיה לתכנן מחסנים לטובת הדירות בשטח מקסימלי של 9 מ"ר.</p> <p>מרתפים:</p> <p>א. תותר בניית מספר קומות מרתפים בקו בניין אפס. ב. הוראות לניקוז בכפוף לסעיף בפרק 6.20, סעיף 3 (א) מתוכנית 102-0062257.</p> <p>עיצוב אדריכלי-עיצוב וחומרי גמר</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>



מגורים ומסחר	4.2
<p>15. חומרי הגמר למעטפת הבניין יהיו חומרים עמידים, שילוב אבן טבעית, זכוכית, לוחות HPL ו/או אלוקובונד כולל בארקדות אשר יפורטו בבקשה להיתר. יותר שילוב מספר חומרי גמר. 16. קירות תומכים יבוצעו בגמר אבן טבעית או בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. כפוף לסעיף 4.18.2 סעיף א (5)מתוכנית 102-0062257. 2. כפוף לסעיף 4.18.2 סעיף ג (א)מתוכנית 102-006225</p>	ב
פארק / גן ציבורי	4.3
	4.3.1
ללא שינוי מתכנית 102-0062257	
	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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
0	0	0	0	3	9	35	100	6500	4500		650	1350	2056	401	מסחר	מגורים ומסחר	
0	0	0	0		9		35	4911			1850	3061		401	מגורים	מגורים ומסחר	
								11411	4500		2500	4411		401	<סך הכל>	מגורים ומסחר	
0	0	0	0	3	4	23	100		5000		650	1335	1991	402	מסחר	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0		4			4212			1150	3062		402	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
								11197	5000		1800	4397		402	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
																פארק / גן ציבורי	

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:

א. ההערות ברמת הטבלה בכפוף להערות ברמת הטבלה מספר 1,2,3,4,6 מתכנית 102-0062257.

ב. ההערות לטבלת זכויות והוראות הבניה בכפוף להערות לטבלת הזכויות והוראות הבניה מספר (2) ו (5) מתכנית 102-0062257.

ג. יותר ניווד שטח עיקרי לשירות.

ד. בניית מרתפים בקו בנין אפס.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח הכוללת את פתרונות הפיתוח בתחום הארקדה (ריצוף, גינון, פרטי הארקדה, גדרות, ריהוט רחוב וכו').
- אחריות הפיתוח תחול על היזם המפתח את המגרש כולו.
- בבקשה להיתר בניה יוצגו כל הסידורים המתחייבים למתקני האחסון והאשפה.

6.2

אדריכלות

- הוראות כלליות:
- גובה מבנים:
 - עקב הפרשי הטופוגרפיה תותר סטייה של עד 1 מטר ממפלס הכניסה (ה-00) המופיע בנספחים של תוכנית 102-0062257, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מטר ממפלס הרחוב, ובלבד שתתאפשר נגישות מהמדרכה ע"פ תקן נגישות התקף.
 - בכפוף לסעיף 6.2 א מתוכנית 102-0062257.

6.3

חניה

- יתאפשר פתרון משותף אחד לכניסה/יציאה מרתפי החניה לשני המגרשים (401 ו 402).
- יותר איחוד מרתפי החניה כולל רמפות ומסעות לשני המגרשים.
- קומות החניונים יתוכנו כחניון משותף אחד לשני המגרשים (401,402) ע"מ לאפשר תכנון גמיש של חניות כלל השימושים בכל שטח החניונים. תירשם זיקת הנאה משותפת בכל שטחי החניונים.

6.4

רישום זיקת הנאה

- השטחים המסומנים בתשריט התכנית במקבץ של 3 קווים אלכסוניים אדומים החוזרים, בתא שטח 701 יהוו זיקת הנאה למעבר רכב. להבטחת האמור, תירשם הערה מתאימה בספרי המקרקעין.
- השטחים המסומנים בתשריט התכנית במקבץ של 2 קווים אלכסוניים אדומים החוזרים בתא שטח 401 יהוו זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. להבטחת האמור, תירשם הערה מתאימה בספרי המקרקעין.
- תירשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל בקומות המרתף של תא שטח 401 עבור תא שטח 402 - להבטחת האמור, תירשם הערה מתאימה בספרי המקרקעין.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאיכלוס המבניים יהיה הסכם עם חברת אחזקות לטיפול ואחזקת המגרשים והמבניים.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. תותר בניה בשלבים. תותר הגשת מספר בקשות להיתר.	הבניה תבוצע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18