

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1119080

הסביון, בית שמש

ירושלים

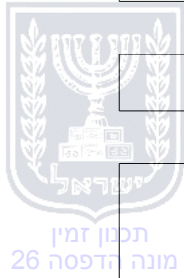
מחוז

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 מציעה שינוי בסמכות הוועדה המקומית לתכנית המאושרת 102-0496190, לצורך יישום התחדשות עירונית במתחם הסביון בבית שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

גבולות המתחם: רחוב הנורית מצפון, שדרות הדקל ממזרח ורחוב הרקפת מדרום. המתחם מהווה חלק משכונת גבעת שרת, שנמצאת בחלקו הדרום-מערבי של האזור הוותיק בבית שמש. המתחם כולל במצב הקיים 4 מבני שיכון ישנים בעלי 4 קומות, המפוזרים בצפיפות נמוכה והם בעלי נגישות מוגבלת. הדירות הקיימות קטנות בשטחן ולאורך השנים נוספו תוספות בניה שאינן מהוות חלקים אינטגרליים של המבנים. המתחם כולל שצ"פ ושטחים פתוחים במצב ירוד.

התכנית המוצעת מהווה חלופה לתכנית הסביון שמספרה 102-0496190.

התכנית המוצעת משמרת ומעצימה את עקרונות הקונספט העירוני בתכנית המאושרת:

1. מרחב ציבורי משולב הכולל חזית רחוב מסחרית, כיכרות עירוניות, מבנה ציבורי, אנדרטה עירונית, שצ"פ, ונגישות הליכתית החוצה את המתחם ממזרח למערב וכן בכיוון צפון-דרום.
2. מסחר מלווה רחוב המחבר כיכרות עירוניות ומשלב עוגנים עירוניים: מבנה ציבורי, פארק ואנדרטה.
3. מבנה ציבורי המאפשר עירוב שימושים ומשתלב ברחוב המסחרי וכן חיבוריות לפארק לרווחת תושבי השכונה.
4. תמהיל מגוון וניצול אפקטיבי של זכויות הבניה לשטחים עיקריים הקיימות בתכנית המאושרת באמצעות תוספת יח"ד, הקטנת שטחי הדירות והתאמתם לשטחים מקובלים בשוק ומבוקשים ע"י אוכלוסיית בית שמש.
5. פארק ציבורי מגוון ונגיש, המשלב הליכתיות וחיבוריות לרחובות הגובלים במתחם, שביניהם קיימים הפרשי מפלסים, כמו כן משלב עצים קיימים ומשמש כמתחם לאיגום מים במתחם.

התכנית המוצעת מוסיפה 117 יח"ד ל- 430 יחידות הדיור המאושרות ומגביה את המגדלים מ-24 ל-28 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

- לפי סעיף 62א(א)(1) איחוד וחלוקה
- לפי סעיף 62א(א)(6) שינוי חלוקת שטחי הבניה
- לפי סעיף 62א(א)(15) תוספת שטחי שרות תת קרקעיים למטרות עיקריות.
- לפי סעיף 62א(א)(16) 1 תוספת שטחים בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
- לפי סעיף 62א(א)(5) קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
- לפי סעיף 62א(א)(8) הגדלת מספר יח"ד מ 430 ל 547 יח"ד
- לפי סעיף 62א(א)(4) קביעה/שינוי בקווי בנין.
- לפי סעיף 62א(א)(9) כל ענין שניתן לבקש בהקלה לפי סעיף 147.
- לפי סעיף 62א(א)(4) קביעת גובה ומספר קומות.
- לפי סעיף 62א(א)(7) קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
- לפי סעיף 62א(א)(18) תוספת שטחים למתקנים הנדסיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסביון, בית שמש
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	102-1119080
-------------	-------------

שטח התכנית	21.789 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (18), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 198389

קואורדינאטה Y 627326

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רחוב נורית , מדרום - רחוב הרקפת , ממזרח - רחוב הדקל וממערב - שכונת מגורים.
טופוגרפיה תלולה בין רחוב הדקל לרחוב הרקפת.

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	הסביון	4	
בית שמש	הסביון	2	
בית שמש	הסביון	8	
בית שמש	הסביון	6	

שכונה גבעת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5219	מוסדר	חלק		85, 97-98
5220	מוסדר	חלק	81-84, 116-117	80, 120-121
5544	מוסדר	חלק		84
5964	מוסדר	חלק		47

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
102-0496190	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית שמספרה 102-0496190 - הסביון בית שמש	8349	13053		21/07/2019



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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				ליאור אחירון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליאור אחירון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	19/06/2023	ליאור אחירון	19: 43 19/06/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה		1	24/10/2023	יורם בש	10: 35 24/10/2023	נספח תנועה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה		23	14/03/2023	יורם בש	16: 07 15/03/2023	בה"ת	לא
סביבה ונוף	רקע		1	18/06/2023	נגה אלתר	16: 41 19/06/2023	נספח פיתוח	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		15	31/05/2023	איינשטיין מירב	12: 34 04/06/2023	פרוגרמה להקצאת שטחי ציבור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/07/2022	נתן שלסינגר	10: 55 02/08/2022	נספח מצב מאושר	לא
בדיקת הצללה	רקע		53	01/08/2022	מנור אלתר	10: 51 02/08/2022	דוח רוחות והצללות	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		70	09/05/2023	הרטמן גדעון	23: 53 10/05/2023	סקר עצים במתחם	לא
חלוקה ורישום	מחייב		2	18/06/2023	נתן שלסינגר	16: 45 19/06/2023	תשריט חלוקה ורישום + טבלת הקצאה שטחים מודד	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	12/03/2023	עודד האושנר	20: 52 04/06/2023	טבלת איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	12/03/2023	עודד האושנר	20: 52 04/06/2023	נספח לטבלאות איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		48	15/05/2023	עודד האושנר	16: 34 16/05/2023	תקן 21	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שמש	בית שמש	הגפן	34	02-5954870		
	פרטי	דידי (יהודה) ידידיה (2)		רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	גליל ים			09-9579577		office1@rotemshani.com
	פרטי	(3)		מידר פסגות - הסביון בע"מ	בני ברק	מצדה	9	074-7746200		sveta@bd-group.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: YH-Han@Bshemesh.co.il.

(2) כתובת: קיבוץ גליל-ים מיקוד 4690500.

(3) כתובת: ת.ד 145.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דידי (יהודה) ידידיה		רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	גליל ים	(1)		09-9579577		office1@rotemshani.com
פרטי			מידר פסגות - הסביון בע"מ	בני ברק	מצדה (2)	9	074-7746200		sveta@bd-group.co.il

(1) כתובת: קיבוץ גליל-ים מיקוד 4690500.

(2) כתובת: ת.ד 145.

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	ליאור אחירון	15921801	גיורא גור ושות' אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8562021		Lior@gioragur.com
בניה ירוקה/ תרמי/ אקוסטיק ה	יועץ סביבתי	מנור אלתר		אלתר תכנון פתוח נוף ובניה בע"מ	ראש העין	(1)		03-9368053		manor@alter-noga.co.il
פיתוח	יועץ נופי	נגה אלתר		אלתר תכנון פתוח נוף ובניה בע"מ	ראש העין	(1)		03-9368053		noga@alter-noga.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il
אגרונום	סוקר עצים	הרטמן גדעון		השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187			gideon.hartman@gmail.com
שמאי	שמאי	עודד האושנר	187	האושנר מלול שירותי הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254688		office@haushner.co.il
פרוגרמה	יועץ	איינשטיין מירב		סיטילינק השקעות) (1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		meyrav@citylink.co.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומע' מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

(1) כתובת : שלום מנצורה 1.

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	חדר או מערכת חדרים, המהווים חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד הכולל תשתיות למקלחת, שירותים ומטבח, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר, שיגזרו מתוך סך השטחים המותרים לבנייה למגורים באותו תא שטח; 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור (מיגון, חניה, מים, ביוב וחשמל). 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין (טאבו) בנפרד מיחידת הדיור; תכנון הדיורית יכלול אפשרות לפיצולה ואיחודה עם היחידה העיקרית וללא צורך בפעולת רישוי נוספת.

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**

תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ושינויים מהתכנית המאושרת על מנת לאפשר ביצוע של מתחם התחדשות מהותי במרכז העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. איגום שטחי הציבור הבנויים למגרש אחד בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.
3. הקטנת מספר הבניינים הכולל בתחום התכנית מ-9 ל-6, שינוי גובה ומספר הקומות של הבניינים במגרש 101 מ-24 ל-28, שינוי קווי הבניין בהתאם לסעיפים: 62א(א)(7), 62א(א)(5), 62א(א)(4), 62א(א)(4) לחוק.
4. הגדלת מספר יחיד בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים למגרשי המגורים והשב"צ בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק.
6. הוספת שטחי בניה בשיעור של 500 מ"ר בגין כל אחד ממגרשי המגורים לפי המצב המאושר לשטחי הבניה במגרשים 101 ו-102 בתכנית המוצעת, סה"כ תוספת מוצעת: 3500 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)(16) לחוק.
7. הוספת שטחי בניה בשיעור של 20% משטח המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור במצב המאושר לשטחי הבניה במגרש 401, סה"כ תוספת מוצעת: 298 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.
8. שינוי הוראות תכנית מס' 102-0496190 "הסביון בית שמש" כפי שמפורט בסעיפי תכנית זו ובנוסף סעיפים 6.6,
9. הוספת שטחי בניה לתאי שטח ביעוד מתקנים הנדסיים בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מתקנים הנדסיים	302, 301
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	604 - 601
דרך מאושרת	704 - 701

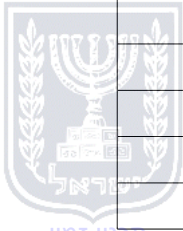
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	703, 701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	302, 301
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	604 - 601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	704, 703, 701
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602, 601
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	703, 701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	604, 603, 601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	703
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	604, 602, 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	602, 601

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,113.33	41.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,488.61	6.83
מגורים ד'	7,053.36	32.37
מתקנים הנדסיים	206.62	0.95
שטח ציבורי פתוח	3,927.97	18.03
סה"כ	21,789.89	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,113.42	41.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,488.51	6.83
מגורים ד'	7,053.15	32.37
מתקנים הנדסיים	206.46	0.95
שטח ציבורי פתוח	3,928.13	18.03
סה"כ	21,789.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. לפחות 20% ולא יותר מ-40% מכלל יחידות הדיור יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה. ב. תתוכנן חזית מסחרית ע"פ סימון חזית מסחרית בתשריט. ג. כניסות ראשיות לבניינים במגרש 101 יהיו מכיוון אזור השצ"פ בתאי שטח 601-602, בהתאם לנספח הבינוי, ושם ימוקמו הלובאים הראשיים, שטחי השרות שמתחת למפלס זה יבואו במניין השטחים התת"ק. תתאפשר כניסה ללובי תחתון מרחוב הרקפת. ד. בקומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי יותרו שטחים עיקריים ושירות של המסחר. ה. יותרו דירות גן בתא שטח 101 ו-102. ו. יותרו מחסנים בקומות כחלק מהגרעין על חשבון שטחי השירות. ז. ביחידות דיור ששטחן 100 מ"ר ומעלה, ובסך שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתאי השטח 101 ו-102 ביחד, יותר שילוב דיורית, בהתאם להגדרתה בסעיף 1.9. ח. מרחק בין בניינים בתא שטח 101 לא יפחת מ-8 מ' ובתא שטח 102 לא יפחת מ-6 מ'.
ב	בינוי הוראות סעיף זה מחליפות את הוראות סעיף 4.1.2 בתכנית המאושרת
ג	מרתפים א. כניסה ויציאה למרתפי חניה למגורים בתא שטח 102 תהיה מרחוב הנורית. ב. כניסות ויציאות למרתפי חניה למגורים בתא שטח 101 יהיו מרחוב הרקפת. ג. יתאפשר מעבר בין מרתפי החניה בתאי שטח 101 ו-102 דרך תא שטח 401. ד. חדרי טרנספורמציה ימוקמו במרתפי החניה, בתחום המגרשים תתאפשר כניסה ופריקת ציוד במפלס קומת הקרקע.
ד	חניה א. חניות עבור דיירי הבניין יהיו במרתפי חניה בתחום תאי שטח 101, 401, 102 בלבד. ב. החניונים בתאי שטח 101 - 401 ו-102 מתוכננים כך שהמעבר ביניהם יהיה רציף. ג. חניות תפעוליות בתא שטח 101 יהיו תת קרקעיות או/ו ברחוב הרקפת. ד. חניות תפעוליות בתא שטח 102 יהיו חניות ייעודיות ברחוב.
ה	קווי בנין 1. יתאפשר קו בניין 0 למסחר בכל מגרשי הפרויקט. 2. קו בניין לקומות החנייה התת"ק יהיה קו בניין 0. 3. מגרש 101: א. לכיוון רחוב הרקפת קו בניין למגורים ולמרפסות יהיה 1, פרט לבניין הפינתי היושב על הרקפת לכיוון צומת רחוב הדקל בו תותר הבלטת המרפסת הפינתית כ-2 מטר מעל השצ"פ. ב. כמסומן בתשריט קו בניין לצפון יהיה 6 מ' ושאר קווי הבניין לשצ"פים למרפסות ולדירות יהיו 0.

4.1

מגורים ד'

4. מגרש 102 :

א. קו בניין לרחוב הנוריות ולשצ"פ 603 יהיה 0.

ב. קו בניין לכיוון דרום לשצ"פ יהיה 3 לבניין ו 2 למרפסות .

ו

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

בתא שטח 101 תתוכנן זיקת הנאה במפלס הקרקע (השצ"פ) בין תאי שטח 601-602 ולרחוב הרקפת.

ז

מסחר

הוראות בינוי למסחר :

א. מפלס הקרקע של המסחר יותאם ככל האפשר למפלס הרחוב או השצ"פ הסמוכים.

ב. בעת הגשת היתר יהיה פרט אחיד לחזיתות המסחר, לשילוט ולתאורה.

ג. תתאפשר הבלטה של גגון קירוי למסחר עד 2 מ' למחוץ לקו המגרש.

ד. המסחר והמגורים יופרדו בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית / משרד הבריאות במטרה למנוע מטרדים למגורים.

ה. חנויות תפעוליות ימוקמו ברחוב כלפי רחוב הנוריות והרקפת בלבד.

ו. במגרש 101 תתאפשר הפניית המסחר הן לרחובות הגובלים והן לשצ"פ הסמוך.

ז. במסחר תתאפשר גלריה בתוך החנויות כחלק ממניין השטחים המותרים.

ח. תתאפשר פעילות מסחרית לכיוון החלק הפנימי של השצ"פ בתאי שטח 601-602.

ט. גובה קומת מסחר לא יעלה על 7 מטר והחל מגובה 4.8 נטו תתוכנן קומת גלריה

י. המסחר יהיה שכונתי מקומי ובעל אופי שאינו מפריע למגורים.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

חינוך, דת ותרבות

4.2.2

הוראות

א

בינוי

סעיף 4.2 (מבנים ומוסדות ציבור) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 4.2 בתכנית זו.

ב

בינוי

1. תנאי להיתר בנייה למבני הציבור יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח הכוללת את הציבור לשצ"פים הסמוכים ולמרחב הציבורי בתחום הדרך הסמוכה לתא שטח 401, באמצעות תכנית בק.נ.מ 1:250 אשר תכלול: חתכים, גבהים, עיצוב, קווי בניין, הוראות בינוי, פיתוח נופי, עצים ושימור עצים קיימים.

2. גובה מפלס הכניסה הקובעת יהיה נגיש ממפלס המדרכה הצמודה לכניסה.

3. מבנה הציבור יתוכנן בקו בניין 0 כלפי שדרות הדקל, תתאפשר נסיגה בקומת הקרקע.

4. ייעשה כל מאמץ למניעת הקמתן של גדרות בין מבני הציבור לשצ"פ, לכיוון המדרכות ושדרות הדקל.

5. גינות ושטחים פתוחים עבור מבני הציבור יפנו ככל האפשר לשצ"פ.

6. שטחי החניון התת קרקעי יכללו חניות לשירות שימושי הציבור וכן לשימוש המגורים בהסכם חכירה של העירייה.

7. החניון התת קרקעי של מבנה הציבור מחובר לחניון התת קרקעי של המגורים - ויהווה מתחם

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

אחד לצורכי חניה ומעבר.
8. תתאפשר הקמת כניסה נוספת למרתפי החניה בתא שטח 401 משדרות הדקל.

ג

זיקת הנאה

תשמר זיקת הנאה בתת הקרקע בתא שטח 401 לשימוש חניה, מעבר תשתיות, מעבר רכב והולכי רגל למגורים בתאי שטח 101-102.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

שטח פתוח, גינון ונטיעות, פיתוח ושבילים. אזורי משחקים וספורט, הצללות, ריהוט רחוב, שטחים פתוחים הצמודים לפונקציות ציבוריות, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר לרכבי חירום בלבד, מתקנים טכניים, מתקני מחזור ותשתיות תת קרקעיות בלבד.

4.3.2

הוראות

א

בינוי

סעיף 4.3 (שטח ציבורי פתוח) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 4.3 בתכנית זו.

ב

בינוי

1. פיתוח השטח יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח נופי על כל תא שטח או על יותר מתא שטח אחד בייעוד שצ"פ. התכנית תוגש ע"ג תכנית מדידה מעודכנת ובקנ"מ 1:250. התכנית תיתן מענה לשלביות הפיתוח ותכלול את הפרטים הבאים: פתרונות עיצוב ופיתוח הכוללים: קירות תמך, אזורי ריצוף, גינון, שתילה, ריהוט רחוב, נטיעת עצים חדשים הוראות לשימור עצים לשימור וקביעת אלמנטים אדריכליים.
2. תותר הקמת מחסן לציוד גינון, ובנוסף - מבנה עד 10 מ"ר סה"כ לצורך קיוסק או בית קפה. לא ניתן להמיר את שטח הקיוסק לכל שימוש אחר.
3. מתאי שטח 101-102 יהיו יציאות וכניסות ישירות אל ומהפארק בתא שטח 601 או 602.
4. לא תותר כניסת רכב לתחום הפארק למעט רכב חרום בזכות מעבר לרכב חירום.
5. תותר הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים בהיקף של עד 5% מתא השטח בתנאי שגובה הגג של המבנה הטכני לא יעלה על 150 ס"מ ממפלס פני הקרקע.
6. בתכנון הפארק יוגדרו אזורים לניהול מי נגר ולחילחול. כולל פתרונות לשלוליות חורף ולאגירת מים בהתאם לנספח סביבה ונוף המצורף לתכנית זו. פתרונות אלו יהיו פתרונות לכלל המרחב.
7. יושם דגש עיצובי על ציון/אנדרטת מורדוך ז"ל לאישור אדריכל העיר.
8. תותר הוצאת שולחנות והצללה על השצ"פ לחנויות המסחר.
9. בתא שטח 604 יותרו כניסות ויציאות להולכי רגל ומעבר רכב לתא שטח 201.
10. בתא שטח 101 קו בנין לכיוון רחוב הרקפת והשצ"פ קו בניין למגורים ולמרפסות יהיה 1, פרט לבניין הפינתי היושב על הרקפת לכיוון צומת רחוב הדקל בו תותר הבלטת המרפסת הפינתית כ 2 מטר מעל השצ"פ.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
בין היתר יותרו מעבר תשתיות תת קרקעיות, חניה, עצים, גינון וריהוט רחוב, הצבת מתקני מיחזור.

4.4.2

הוראות

4.4

דרך מאושרת

א

בינוי

סעיף 4.4 (דרך מאושרת) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 4.4 בתכנית זו.

ב

בינוי

1. תוואי הדרכים יהיה כמצוין בתשריט.
2. השטחים המסומנים כדרכים מיועדים לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב.

4.5

מתקנים הנדסיים

4.5.1

שימושים

מתקנים טכניים, חדרי טרפו ותשתיות תת קרקעיות.

4.5.2

הוראות

א

בינוי

סעיף 4.6 (מתקנים הנדסיים) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 4.5 בתכנית זו.

ב

בינוי

מיקום וגודל חדרי טרנספורמציה יתואמו מול חברת החשמל.
 יותרו השימושים המתאפשרים בשטח ציבורי פתוח כאמור בסעיף 4.3.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	1647	2653	298		4900			4	5	(1)	(1)	(1)	(1)	0
מגורים ד'	מגורים ד'	101	4808	42790	16852		23681	461	95	28	5	(1)	(1)	(1)	(1)	5532
מגורים ד'	מסחר	101	4808	765	267							0	0	0	0	0
מגורים ד'	מגורים ד'	102	2245	8664	2925		5400	86	40	10	5	(1)	(1)	(1)	(1)	1032
מגורים ד'	מסחר	102	2254	600	100							0	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	301	93	(2) 400						1	3	0	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	302	113	(2) 400						1	3	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	601	3743	10	5											

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:

סעיף 5 בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 5 בתכנית זו.

הוראות:

א. ניתן לנייד יח"ד ו/או שטחי בניה בין תאי שטח 101 ו-102 עד 10 אחוז משטחי הבניה ו/או יחידות הדיור שבמגרש ממנו נערך הניוד.

ב. במגרש 101 מפלס 0.00 וגובה בניין יקבעו מלובי עליון במפלס הקרקע לכיוון השצ"פ בתאי שטח 601-602.

ג. גובה המבנה ומספר הקומות אינו כולל קומה טכנית על הגג.

ד. תתאפשר העברת שטחים ממעל לקרקע אל תת קרקע.

ה. קו בניין לקומות החנייה התת"ק יהיה קו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

סעיף 6.2 (דרכים וחניות) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 6.1 בתכנית זו.

א. תקן החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה.

ב. תקן החניה הכולל למגורים בכל תאי השטח 101, 102, 401 - יהווה תקן חניה מתחמי ואחוד ללא הפרדה בין המגרשים.

ג. בתא שטח 401 תתוכנן קומת חניה נפרדת ייעודית לשימושי הציבור ובה יוקצו כ-40 מקומות חנייה עבור מבני הציבור.

ד. שטחי החנייה מתחת לכניסה הקובעת כוללים חניות למגורים, למסחר ולמבנה הציבור.

ה. ניתן יהיה לשייך חניות מתחת לכניסה הקובעת במגרש המבנה הציבורי למגורים באישור מהנדסת העיר.

6.2**איחוד וחלוקה**

סעיף 6.4 (חלוקה ורישום) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 6.2 בתכנית זו.

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איזון והקצאה המצורפת כנספח מחייב לתכנית זו.

3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית בית שמש עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

6.3**ניהול מי נגר**

סעיף 6.5 (ניקוז) ו-6.7 (ניהול מי נגר) בתכנית המאושרת יוחלפו ע"י סעיף 6.3 בתכנית זו.

ניהול מי נגר במתחם יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1.

6.4**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

6.5**איכות הסביבה**

סעיף 6.3 (איכות הסביבה) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 6.5 בתכנית זו.

1. הנחיות לחסכון באנרגיה:

1.1 כל התאורה תהיה חסכונית באנרגיה, דוגמת תאורת לד.

1.2 יותקנו מערכות חימום מים מבוססות אנרגיית שמש בהתאם לחוק התכנון והבניה.

2. הנחיות למניעת מפגעי רעש:

2.1 בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי.

2.2 יוצג דו"ח אקוסטי אשר יבחן את מפלס הרעש החזוי מהסביבה כולל מהכבישים הסמוכים ומהמתקנים האלקטרומיכנים המתוכננים ולאמצעים שיינקטו להורדת מפלסי הרעש.

2.3 לא תותר הקמת עסקים משמיעי מוזיקה רועשת או שימוש במערכות כריזה ורמקולים מחוץ לכותלי העסק.

3. הנחיות למניעת קרינה:

3.1 תוצג בדיקת יועץ קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושים עיקריים

6.5

איכות הסביבה

- הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה ואמצעים להורדת חשיפה לערכי הקרינה המותרים.
- 3.2 חדרי טרנספורמציה יאושרו ע"י חברת החשמל לרבות מרחקים משימושים עיקריים.
4. ניקוז ומי תהום:
- 4.1 תוגש חוות דעת של הידרולוג הכולל קידוחי קרקע לבחינת היכולת והישימות של השהייה וחלחול מי נגר בתכנית.
5. הנחיות איכות הסביבה למהלך העבודות:
- 5.1 במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.
- 5.2 תנאי לתחילת עבודות הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

- סעיף 6.8 (שמירה על עצים בוגרים) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 6.6 בתכנית זו.
1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בתיאום עם הגורם המוסמך העירוני.
4. העצים המסומנים לעקירה יעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור הגורם המוסמך העירוני.

6.7

תשתיות

- סעיף 6.12 (תשתיות) בתכנית המאושרת יוחלף ע"י סעיף 6.7 בתכנית זו.
- א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
- ב. מיקום וגודל חדרי טרנספורמציה יתואמו מול חברת החשמל.

6.8

זיקת הנאה

- א. השטח המסומן כזיקת הנאה ישרת הולכי רגל למעבר ממגורים בתא שטח 102 לשצ"פ בתאי שטח 601-602.
- ב. תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע בתא שטח 401 לשימוש חניה, מעבר רכב והולכי רגל למגורים בתאי שטח 101-102.
- ג. השטח המסומן כזיקת הנאה בתא שטח 604 ישרת מעבר הולכי רגל ורכב לתא שטח 102, ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת ההנאה בהתאם לתכנון המפורט בהיתר בתנאי שאורך זיקת ההנאה לא יגדל מ 8 מ'.
- ד. יותרו פיתוח גנני ונופי באיזור זה בתנאי שיוותר שטח פנוי מכל מכשול למעבר הולכי רגל.
- ה. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי על קרקעי לכלל הציבור ברשם המקרקעין.
- ו. זיקת ההנאה תפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל ותשמש למעבר הולכי רגל.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- סעיף 6.11 (תנאים למתן היתר בניה) בתכנית המאושרת יוחלפו ע"י סעיף זה 6.09 בתכנית זו.
1. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית הינו תכנית פיתוח לשצ"פ שתובא לאישור מהנדסת העיר.
2. תנאי להיתר בנייה למבני הציבור יהיה אישור מהנדס העיר.

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לתעודת גמר למבנה המגורים הראשון הינו מינוי חברת ניהול ואחזקה באישור ובתנאים שיקבעו ע"י מהנדסת העיר.

6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס	
2. ביצוע בפועל של הכיכר בצומת הרחובות שדרות הדקל-הנורית יהווה תנאי לאכלוס המגורים	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבני המגורים הקיימים, קבלת היתר ובניית מבני המגורים בתאי שטח 101 ו-102 ומרתפי החניה למגורים בתא שטח 401.	
2	אכלוס מבני המגורים בתא שטח 101.	פיתוח השצ"פ, בינוי חדרי טרנספורמציה ובניית מבנה הציבור בתא שטח 401

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה
--

