

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1137215

מגרש 401 שכ' רמת אברהם בית שמש

ירושלים

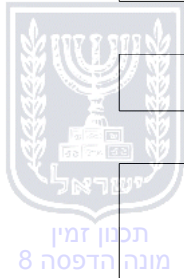
מחוז

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 עוסקת בשינוי קווי בניין ותוספת קומות במגרש 401 של רמת אברהם בית שמש, מטרתה לאפשר ניצול קרקע יעיל יותר לתועלת הציבור. הוגשה בקשה להיתר לבניית 2 כיתות גנ"י במגרש. מס' הבקשה 20210123.

פרטי הקרקע והתכנית:

1. המתחם נמצא ברח' הרב גרוסמן בשכונת רמת אברהם שטח התכנית הינו 1.565 דונם
2. תב"ע מי/במ/841 ו-בש/167 קבעה את יעוד הקרקע למבני ציבור. שטח הבניה העיקרי הינו 2,112 מ"ר ושטחי השרות המאושרים הם 1,016 מ"ר.
3. שטח המגרש ריק מבינוי.
4. הקרקע בבעלות הרשות המקומית, ומגישת התכנית הינה הועדה המקומית לתו"ב בית שמש..
5. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ הסעיפים הבאים:
 - סעי' 62(א)(4) לחוק - שינוי בקווי בניין.
 - סעי' 62(א)(4) לחוק - שינוי בגובה/מס' קומות.
 - סעי' 62(א)(16)(א)(1) לחוק - תוספת עד 20% בבנייה שאינה למגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	102-1137215
-------------	-------------

שטח התכנית	1.565 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

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 198697

קואורדינאטה Y 625216

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב ישראל גרוסמן 1, שכונת רמת אברהם בית שמש

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 ישראל גרוסמן	1	

שכונה רמת אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5708	מוסדר	חלק	20	

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
בש/ 167	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 167 ממשיכות לחול.	4763	3714		03/06/1999
מי/ במ/ 841	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 841 ממשיכות לחול.	4346	350		09/11/1995



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				לירן שוקרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לירן שוקרון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/02/2023	לירן שוקרון	11: 31 05/02/2023	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 1 - העמדה וחתכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/09/2022	סרגיי טלפה	09: 45 19/09/2022	תשריט 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש	בית שמש	הגפן	34	02-9900778		mh-han@bshemesh.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש	בית שמש	הגפן	34	02-9900778		mh-han@bshemesh.co.il

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 שוקרון	28932610		רמת גן	סמ השלוח	9	052-6054828		liran@bas.de sign
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	אביעזר	153	052-2389243		srgtlp4@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בניין ותוספת קומות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח ממבני ציבור (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור

ב. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ד. קביעת מספר קומות למבנים ומוסדות ציבור ב-5 קומות.

ה. קביעת קווי בנין.

ו. קביעת תכנית בינוי.

ז. קביעת שלביות ביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	1,566.75	100
סה"כ	1,566.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,566.75	100
סה"כ	1,566.75	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים המותרים ע"פ הוראות תכנית בש/167 הם: מעון יום, גן ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר על סוגיו, בתי הוראה, מתנ"ס, מועדונים, טיפת חלב וכדומה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
הוראות בינוי, פיתוח, תנאים בהליך הרישוי ועוד - להלן סעי' 6.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט								
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות							
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24	3441	782	234	2425	1565	הרב גרוסמן 1	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4 (1)										

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) מעל למניין הקומות תותר יציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.
- ב. הוראות בינוי - ללא שינוי מתכניות מאושרות.

6.2

עיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר
 1. יותר חיפוי אבן טבעית ו/או אבן מעובדת ו/או אבן מוחלקת ו/או אבן מלאכותית ו/או חומרים מתועשים תיקניים, וכמו"כ יותר לשלב טיח בחזיתות הבניין - בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
 2. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
 3. פירוט מלא של חומרי גמר, פרטי אבן וכיו"ב, יפורטו בבקשה להיתר בנייה.
- ב. מזגנים
 1. מזגנים או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות, ימוקמו באופן שאינו פוגע בחזות המבנה.
 2. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסת השירות - הכול באופן המשתלב בחזות הבניין.
 3. מי מזגנים יופנו להשקיה בתחום המגרש, ככל הניתן.

6.3

קווי בנין

- קווי בנין יהיו בהתאם לתשריט.

6.4

עתיקות

- על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5

חניה

- א. תותר חניה תת קרקעית במגרש.
- ב. תקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. מקומות החנייה בדרכים הסמוכים למגרש יחושבו במסגרת תקן החנייה (ע"פ תכנית מאושרת מי/במ/841)

6.6

פסולת בניין

- יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.

6.7

פיקוד העורף

- יש לספק פיתרונות מיגון כנדרש ע"י פיקוד העורף.

6.8

פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'.
- ג. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 תושאר תכנית פנויה של לפחות 15% לחלחול מי נגר בתחומי

6.8	פיתוח סביבתי
	המגרשים. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ו/או חיפוי גזם קצוץ באזורי הגינון.
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 במידה והדבר נדרש. 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 הסתרתן, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 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. ג. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין מיקום פחי האשפה. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתרון קצה לביוב.

6.10	גגות
	א. יותרו גגות שטוחים. ב. גמר גגות יהיה בריצוף, זיפות או אגרגט כפי שיאושר על ידי מהנדס/ת העיר. ג. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות וכן פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, מרזבים, ארגזי רוח וכיו"ב יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי בבמקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בשלבים	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה
--

