

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1038488

בית הכנסת תפארת משה בית 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 :

23/04/2023

להפקיד את התכנית

11/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 5208 חלקות 103-104 ברחוב תפארת משה בשכונת רמת בית שמש. תכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה למגרש בייעוד מבנה ציבור בעיר הוותיקה בבית שמש. במגרש קיים בית כנסת ומוסדות קהילתיים המשרתים את תושבי האזור. למבנה קיים היתר, מס' בקשה 910102. תוספת הזכויות נדרשת לשם מענה על ביקוש רב, הסדרת בנייה קיימת, ותוספת קומות. התכנית מציעה הקמת מרחבים מוגנים, פתרונות בטיחות ונגישות. וכן הריסת עברות הבניה הקיימות בתחום החלקה. התכנית מסדירה ומייעלת את חלוקת השטחים הציבוריים - שב"צ ושצ"פ. מגישת התכנית היא הועדה המקומית לתו"ב בית שמש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	

בית הכנסת תפארת משה בית שמש

102-1038488

מספר התכנית

1.077 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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

199515

קואורדינאטה Y

628583

1.5.2 תיאור מקום

רחוב תפארת משה, שכונת רמת משה, העיר הוותיקה 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	תפארת משה	2	

שכונה

רמת משה, העיר הוותיקה בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5208	מוסדר	חלק	103-104	52, 127, 132

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

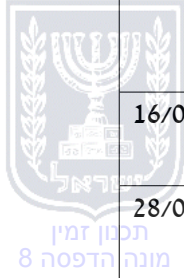
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 200	כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תכנית המתאר בש/200	4371	1197		16/01/1996
בש/ 99	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בש/99	3166	1519		28/02/1985
בש/ 6 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/6/ב	4641	3472		06/05/1998



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				גיאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	16/05/2023	גיאורגי שפיטלניק	11: 21 16/05/2023	נספח הבינוי מחייב לעניין הריסת עבירות הבנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/04/2023	סרגיי טלפה	17: 24 16/08/2023	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		ועדה מקומית 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		ועדה מקומית 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	גיאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	חושן	6	050-8590318		george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)	153	052-2389243		srgt4@gmail.com

(1) כתובת: ד.נ האלה 99860.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת שטחים וקומות למבנה ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח למבני ציבור למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ד. קביעת מספר קומות.

ה. קביעת קווי בנין.

ו. קביעת תכנית בינוי.

ז. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ט. קביעת הוראות הריסה.

י. קביעת שלביות ביצוע.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	1	להריסה
שטח ציבורי פתוח	2	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	1	להריסה
שטח ציבורי פתוח	2	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	1,076.31	100
סה"כ	1,076.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	989.61	91.95
שטח ציבורי פתוח	86.7	8.06
סה"כ	1,076.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	- גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, תלמודי תורה, ישיבות וכיו"ב. - בתי כנסת, ספריות, אולמות לימוד, מקווה טהרה, מרכז גמילות חסד וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תנאי בהליך הרישוי הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בניה וכד'.
ב	חניה מבני הציבור בתחום תכנית זו פטורים מאספקת מקומות חנייה ויסתמכו על מקומות החנייה בדרכים.
ג	עיצוב אדריכלי מבני הציבור ייבנו תוך שמירה על חזות המבנה. ניתן יהיה להקים מבני עזר הנדרשים לצורך תפקוד המבנה וסביבתו, כגון: מערכות מיזוג אוויר, מערכות למקווה טהרה, מיכלי מים נדרשים על גג המבנה וכיוצ"ב. מתקנים אלו יוסתרו באמצעות באמצעות קירות, מעקות, או פיתרון דקורטיבי אחר.
ד	תנאים בהליך הרישוי א. בקשה להיתר תכלול דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. ככל ויידרש, תנאי בהליך הרישוי יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. תנאי בהליך רישוי יהיה הריסת עברות הבניה בתחום התכנית.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, מעברים להולכי רגל ותשתית עירונית.
4.2.2	הוראות

4.2	שטח ציבורי פתוח
א	עיצוב פיתוח ובינוי תותר העברת תשתית עירונית בתחום המגרש ומתחת לפני הקרקע בלבד, כגון קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכל כיוצא בזה ומתקנים הנדסיים הנדרשים להם, ובלבד שתשמר האפשרות למעבר ציבורי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	5 (1)	125	500	600	2400	1032	תפארת משה 2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה זו הינם מרביים, וכוללים מרחבים מוגנים, מבואות, שטחים מקורים וכיו"ב.
ב. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת אך לא להיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר יציאה לגג מעבר למניין הקומות.
(2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תחום התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה במידת האפשר. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין 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	הבנייה תבוצע בשלבים	ניתן יהיה לבנות כל קומה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה