

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1075654

הקמת מבנה מגורים מסחר ותעסוקה, ברח' הרב קוק, 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 :

27/10/2024

לאשר את התוכנית

18/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005216556/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש בפינת הרחובות הרב קוק, הרב מרדכי אליהו בשכונת המשקפיים, בית שמש. במצב התכנוני המאושר ייעוד המגרש הוא למסחר, וכיום המגרש ריק מבינוי. התכנית מציעה הקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל מסד בן שלוש קומות עבור שימושי מסחר, תעסוקה ושימוש ציבורי לרווחה או קהילה, ומעליו מבנה בגובה של עד שבע קומות למגורים הכולל 26 יחידות דיור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הקמת מבנה מגורים מסחר ותעסוקה, ברח' הרב קוק, בית שמש	

מספר התכנית 102-1075654

שטח התכנית	1.187 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

200342

קואורדינאטה Y

624217

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב קוק פינת הרב מרדכי אליהו בשכונת המשקפיים.

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 מרדכי צמח אליהו		
בית שמש	הרב קוק		

שכונה שכונת המשקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80030	מוסדר	חלק	43	

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
181 /בש	1100

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>בש/ 181</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 181 בתחומה.	6430	4654		11/06/2012



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				אוריה שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100		15/12/2024	אוריה שוהט	14: 22 15/12/2024	נספח מס' 1 נספח בינוי מחייב לעניין מס' הקומות, החזית המסחרית לרחובות ומיקום ההפרשה המבונה	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	15/12/2024	ליאור בר	14: 28 15/12/2024	נספח מס' 2- נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/07/2022	יורם אלישיב	11: 44 21/03/2023	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	דוא"ל
חברה	פרטי	נדל"ן בע"מ משקפיים			ירושלים	אהליאב	19	073-7419330	beer100@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330	office@ekarc.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	office@elyashiv1.co.il
יועץ תנועה	יועץ	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	1	073-7413330	

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 בעירוב שימושים הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים המותרים ביעוד הקרקע.
3. קביעת הוראות בינוי למבנה בגובה של עד 10 קומות.
4. קביעת מספר יחידות הדיור ל-26.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
8. קביעת תנאים בהליך רישוי.
9. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
11. קביעת הוראות להפקעה.



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	1	זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,187	100
סה"כ	1,187	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,186.5	100
סה"כ	1,186.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

1. מגורים
2. מסחר
3. תעסוקה
4. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור שימושי קהילה ורווחה.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. המבנה יכלול שלוש קומות מסד עבור שימושי מסחר, תעסוקה, שטח מבונה לצרכי ציבור ומבואות כניסה לקומות המגורים. לא יותר שימוש למגורים או הצמדה של שטחים לדירות בקומות אלו.
2. החזיתות המסחריות לכוון רחובות הרב קוק והרב מרדכי אליהו הינן מחייבות. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחובות.
3. תבוצע הפרדה בין הכניסות המשרתות את המגורים לבין השימושים האחרים.
4. מפלסי הכניסה למגורים יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, תותר גמישות של עד 1 מטר מהוראה זו.
5. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.
6. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. במידה והמתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
7. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.
8. גובה קיר תמך הפונה אל שטחים ציבוריים לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הקרקע הסמוכה לו. במידה ויידרש קיר תמך בגובה העולה על 3 מ', ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ' עבור שתילת צמחיה.

ב

קווי בנין

1. קו הבניין המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" מיועד לקומות המסד, קומות 0-2.
- 2 קו הבניין המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" מיועד לקומות המגורים, קומות 3-9, וכולל את שטח המרפסות.
3. יותר קווי בניין תת קרקעיים 0, כמסומן בתשריט.

ג

הפקעות לצרכי ציבור

- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע כתום המצוי בקומה א' של הבניין והיקפו כ-200 מ"ר יותר שימוש לקהילה ורווחה בלבד.
- לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.
- שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6 להלן.
- הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

ד

עיצוב אדריכלי

חומרי גמר:

1. לפחות 60% משטח החזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת בנדבכים אופקיים
2. לא תאושר בנייה בגמר אבן נסורה
3. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד בהיוועצות עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
4. פרוט מלא של חומרי הגמר, סוגי אבן, צורת הסיתות וכיוצא בזה יפורטו בבקשה להיתר בנייה בכפוף להוראות תכנית זו
5. יותר חיפוי קומות המסד למסחר ותעסוקה בחיפוי מתכת ו/או זכוכית ו/או HPL בהיוועצות עם אדריכל העיר או מי מטעמו.

מרפסות

1. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
2. יותר פתרון עיצובי למרפסות ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.
3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

מסתורי הכביסה

1. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
2. מיקום מסתורי כביסה יהיו בהתאם לניספח הבינוי.

גגות

1. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר על ידי מהנדס העיר.
2. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות השטוחים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

ה

זכות מעבר

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

- א. בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי יישמר מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה.
- ב. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב הגובל, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. בתחום זה לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, או כל הפרעה אחרת להולכי הרגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	1187	3900	712		3000		26				540
מגורים מסחר ותעסוקה	מוסדות ציבור כלל עירוניים	1	1187	200									
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	1187	1354 (2)	246								
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>		1187	5454	958		3000		26	37 (3)	10	3 (4)	540

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. חל איסור על ניווד שטחים בין השימושים השונים וכן ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

ב. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיוור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מ"ר ליחיד.

ג. לא יותר ניווד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור שימוש ציבורי לקהילה ורווחה.

(2) גודל יחידות המסחר לא יעלה על 250 מ"ר (עיקרי) כל אחת.

(3) כולל גובה חדרים טכניים ויציאה לגג, כמופיע בנספח הבינוי.

(4) ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה בלבד, וזאת כנדרש בעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין בהתאם להנחיות המרחביות והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בהיוועצות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר המוצע.
- ג. תאום 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.
- ד. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.
- ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי נגר המוצע.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
- ז. תנאי לתחילת עבודות וטרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית ומהנדס העיר, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כול רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה, הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות הכול בהתאם לחוק ולפי כל דין.
- ח. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת סקר שימושים בתכנית ובסביבתה ומתן פתרונות לעמידה בתקנים, בקריטריונים ובהנחיות הסביבתיים עבור התכנית המוצעת, בהיוועצות עם מחלקת איכות סביבה בעירייה. בהתאם לסקר השימושים הכלול בתכנית נמצאו בסביבת התכנית עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש, זיהום אוויר או מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, לשימושים המוצעים בתכנית.
- ט. תנאי בהליך הרישוי יהיה מתן פתרונות לעמידה בקריטריונים סביבתיים בתכנית ו/או בעסקים המהווים מטרד סביבתי לרבות ביצוע פעולות מיגון מוסכמות, בהיוועצות עם מחלקת איכות סביבה בעירייה. הפתרונות יוטמעו בהיתר הבניה.

6.2

חניה

- הוראות חניה:
- יחס החניות המצוין בסעיף עבור יח"ד יהיה לכל הפחות חנייה אחת. יחס החניות למשרדים ותעסוקה ועבור שימושי מסחר יהיה לכל הפחות 1:50 מ"ר. בנוסף, על התכנית לכלול 2 מקומות חניה נוספים בתת הקרקע המותאמים לפריקה רכביים מסחריים (שאינם משאיות).
 - תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחויב התקנת מעלית אחת במגרש בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.
 - תקן החניה לאופנועים יהיה 50% מהתקן התקף בעת מתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.3	ניהול מי נגר
	1. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, על 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. 2. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. 3. בעת הכנת תכנית פיתוח למגרש, תלווה התכנית ע"י יועץ תשתיות לנושא שימור נגר. 4. מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקומות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות וכדומה.

6.4	סטיה ניכרת
	הפעולות המפורטות להלן אסורות ותחשבנה כסטיה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 : א. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין, ומספר הקומות. ב. מיקום והיקף השטחים הציבורים לשימוש קהילה ורווחה בקומה 1 הינם מחייבים. הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם תחשב כסטיה ניכרת, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית. ג. המרת שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 משימוש מגורים לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטח הציבורי המבונה.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן למימוש התכנית הנו 10 שנים מיום אישורה. הועדה המחוזית לתכנון ובניה תהיה רשאית להאריך מועד זה.
--	--

תכנון זמין
מונה הדפסה 30