

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1076926

תוספת מגורים במגרש 601 ברחוב ינוקא

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 :

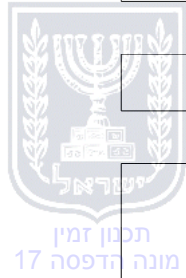
09/06/2024

לאשר את התוכנית

24/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005217430/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית נמצא בגבול שכונה ד 4 בבית שמש וחלה עליו תכנית 102-0082552. המגרש גובל בכיכר עירונית עליה חלה תכנית 102-0062257 של שכונה ד 5. המגרשים המצרניים לכיכר בשכונה ד 5 מיועדים לעירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים בעוד בעברה השני של הכיכר בשכונה ד 4 היעוד המאושר הינו למסחר בלבד ובהיקפים נמוכים בהרבה. תכנית זו באה לחזק את המרכז המסחרי והתעסוקתי הראשי המשותף לשתי השכונות תוך יצירת מוקד המאפשר עירוב שימושים, ציפוף ופתיחת אופציות מגורים שונות. התכנית מוסיפה לשטחי המסחר המאושרים שטחים עיקריים למגורים שימומשו בכ-70 יח"ד סה"כ וכן, תוספת שטחי המסחר. בנוסף, התכנית מוסיפה קומות לבנין וקובעת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בקומת הכניסה בהיקף של 200 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת מגורים במגרש 601 ברחוב ינוקא

מספר התכנית 102-1076926

2.490 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית 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

196025

קואורדינאטה Y

623950

1.5.2 תיאור מקום

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	מר ינוקא		

שכונה רמת בית שמש ד 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34578	מוסדר	חלק	28	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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>102-0082552</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102-0082552 בתחומה.	6959	2502		04/01/2015



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				אמציה אהרנסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמציה אהרנסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		23/11/2023	איל איצקין	14: 10 12/02/2024	נספח מס' 1 - בינוי מחייב לענין מפלס ה 0.00	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		07/02/2024	ליאור בר	12: 56 11/02/2024	נספח מס' 2 - תנועה וחניה. המסמך מחייב לענייני מיקומי כניסות והתאמה לתקן חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/03/2022	יורם אלישיב	16: 20 03/10/2022		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
	פרטי	אברהם חיימסון		סנטר בית שמש ש.ב. בע"מ	ירושלים	אהליאב	19			avi0504135551@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	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אמציה אהרנסון		אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494		office@aaronson-arc.com
	אדריכל	איל איצקין	27886	איל איצקין אדריכלים בע"מ	מבשרת ציון	היצירה	103	02-5336618	02-5333680	eyal@itzkin.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyasihiv1.co.il
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	(1)		03-5336777		liorb@or-eng.co.il

(1) כתובת: רח' משה אביב (העמל) 1/5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

חיזוק המרכז המסחרי והתעסוקתי בגבול בין שכונות ד 4 וד 5 תוך יצירת מוקד שכונתי סביב כיכר גדולה המאפשר עירוב שימושים, ציפוף ויצירת אופציות מגורים שונות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. שינוי יעוד ממסחר למגורים ומסחר.
2. קביעת השימושים והתכליות המותרים בתחום התכנית.
3. קביעת היקף השטחים המותרים לבניה.
4. קביעת מספר הקומות המותר.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
8. קביעת מס' יח"ד מותרות.
9. קביעת עומק קולונדה מסחרית.
10. קביעת הוראות לחניה.
11. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
12. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
13. קביעת תנאים למתן תעודת גמר ואכלוס.
14. קביעת הוראות סטייה ניכרת.
15. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ומסחר		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,490	100
סה"כ	2,490	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,495.1	100
סה"כ	2,495.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר מבנה ציבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תותר הקמת מבנה ובו שני אגפים המשמשים למגורים מעל קומת מסד משותפת במפלס הרחוב המשמשת למסחר ולמבנה ציבור. תחתיה תבנה במסד קומת ביניים הנובעת מהבדלי המפלסים בין החזית העורפית לקדמית. תחתיהן יבנה חניון תת קרקעי בן 2 קומות. בסה"כ יותרו 10 קומות על קרקעיות ו-3 בתת הקרקע. ב. בקומות המסד תהיה חזית מסחרית לכיוון הרחוב ולאורכה תבנה קולונדה בעומק 3 מטרים ובה זכות מעבר להולכי רגל כמסומן בתכנית הבינוי. ג. השטח הציבורי המסומן בנספח הבינוי בצבע תכלת במפלס (332 מ') הקרקע בהיקף של 200 מ"ר מיועד לצרכי ציבור בעבור חינוך ורווחה ותירשם על כך הערת אזהרה. ד. מתאר המרפסות יהיה כמפורט בנספח הבינוי. ה. תותר הקמת חדר שנאים כמפורט בנספח הבינוי.
ב	אדריכלות א. מתקנים טכניים כגון קולטים, דודים, מעבים וכד' יוסתרו באמצעות מסתורים יעודיים כך שיראו כחלק אינטגרלי מהבנין.
ג	מסחר א. יותר מסחר קמעונאי, שרותים שונים כגון קופות חולים, שירותי אשנב, משרדים, הסעדה ותעסוקה לסוגיהם ברמה שכונתית ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן, ריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות החלות על תחום התכנית מכח התכנית המאושרת. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים או שטחי אכסון לחומרי גלם. ב. בממשק הבנין אל הרחוב תקבע חזית מסחרית. תותר גישה למסחר גם בעורף הבניין וכן, יותר מסחר בקומות הביניים הקיימת במפלס הרחוב ומתחת לכניסה הקובעת. ג. לעת מתן היתר בניה יוצגו פתרונות שילוט עבור המסחר.
ד	עיצוב פיתוח ובינוי א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפורט בנספח הבינוי. ב. תותר גמישות של עד 1 מ' מעל ומתחת לגובה מפלס הכניסה שנקבע בנספח הבינוי. ג. קירות התמך והגדרות יצופו אבן טבעית. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגמר חאמי או טובזה. ראשי הקירות יחופו באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה. תותר בנית גדר קלה על גבי קירות תמך ובלבד שבקירות הפונים לשטחים ציבוריים לא תבנה גדר רשת. ד. מתקנים טכניים כגון ארונות תשתיות, כניסות לחניות וכיו"ב ישולבו בגומחות בנויות בתוך קירות הפיתוח או קירות הבניין. תותר הצבתם גם בחזית אל הרחוב.



מגורים ומסחר	4.1
ה גגות מעל מפלס הגג העליון תותר בניית חדרים למבואות עליה לגג ולמתקנים טכניים, מתקנים טכניים, מעקה תקני וקירות מסתור למתקנים הנדרשים. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר.	
ו קווי בנין תשריט התכנית מחייב לענין קווי הבניין. תותר הבלטה של הקולונדה המקורה עד גבול המגרש. המרחק נטו בין שני מבני המגורים שמעל המסד המשותף לא יפחת מ 6 מטרים.	
ז זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, יתאפשר מעבר חופשי לציבור, שטח זה הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למן היתר בניה בשטח.	
ח דרכים תנועה ו/או חניה א. קומות החניון ישרתו את כל השימושים בבנין תוך קביעת חלוקה והפרדה ביניהם בעת מתן ההיתר. ב. תותר חניית ספקים וכן פריקה וטעינה במקום המיועד לכך ברחוב. ג. פינוי אשפה ייעשה במפלס הרחוב. ד. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן ההיתר. ככל ויידרש תותר בסמכות הועדה המקומית הגדלת שטחי החניון וקומותיו לשם התאמתו לתקן התקף לאותה עת. ה. נספח התנועה מחייב לעניין מיקומי כניסה ויציאה לחניון והתאמה לתקן חניה.	
ט אקוסטיקה א. בשלב התכנון המפורט, וכתנאי לקבלת היתר בניה עבור שימוש למגורים יגיש יזם התכנית ליחידה הסביבתית שורק, נספח אקוסטי מפורט שיוכן ע"י יועץ אקוסטי. ב. הנספח האקוסטי יכלול תכניות וחישובים הכוללים תכנית להפחתת הרעש לעמידה בקריטריון באמצעות מיגון דירתי ויכיל פירוט של אמצעי הפחתת הרעש המתוכננים לשורת המבנים הראשונה הקרובה לכביש. בנספח יוצג תכנון האמצעים בהתאם לכללים הבאים: - חלונות הפונים לכיוון מערב (לכביש 38) ומשמשים כפתחים לחללים רגישים לרעש (חדרי מגורים וחדרי שינה) יהיו בעלי אינדקס בידוד של 30 dB(A) או יותר לרעש תחבורה. - כל הדירות המטופלות יכילו אמצעים המאפשרים שהייה בהן בחלונות סגורים. - בנספח יוצגו פרטי חלונות ודלתות ופרטי התכנון לאיטום. - בנספח האקוסטי יוצגו חישובים המוכיחים כי רעש מערכות המיזוג בבתים בתכנית עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר). ג. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה ולאישור של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש או היחידה הסביבתית המוסמכת.	
י ניהול מי נגר א. לפחות 10% משטח המגרש יותרו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר חלחול של מי נגר עילי	

מגורים ומסחר	4.1
בתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים שיהיו חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). במידה ושטח החלחול יהיה קטן מ 10% יתאפשר פתרון חלופי באישור מהנדס העיר.	
תנאים בהליך הרישוי תנאים בהליך הרישוי יהיו: א. סימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקולונדה שבחזית המסחרית של הבניין ורישום הערת אזהרה על שטח זה ב. סימון השטח המבונה לצרכי ציבור בתחום הבנין ורישום הערה על שטח זה בלשכת רישום המקרקעין. רישום השטח על שם הרשות יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. ג. תיאום ואישור הרשות המקומית לעניין תכנון השטח הציבורי המבונה ד. הגשת תכנית חניה מפורטת לפי תקן לאישור הרשות המקומית ה. אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ו. אישור המשרד להגנת הסביבה לנספח אקוסטי כמפורט בסעיף אקוסטיקה בפרק זה ז. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של ל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך אליהם. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ח. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו ט. הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום. י. תנאי בהליך רישוי יהיה עמידה בהוראות לבניה ירוקה יא. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום מול פקיד היערות לעניין נטיעת עצים בוגרים.	יא
תנאים למתן היתרי איכלוס א. גמר ביצוע בפועל של המעבר המקורה אשר הוגדרה בו זיקת הנאה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. מינוי חברת ניהול ואחזקה לבניין ג. הצגת אישורי קליטה בפעל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה ד. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע מדידות רעש בדירות המטופלות אקוסטית ואישור היועץ האקוסטי כי ביצוע העבודות בהן תואם את הנדרש בנספח שהוכן על ידו	יב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומסחר	מסחר	2490	1560 (1)					1	1	1					
מגורים ומסחר	מגורים	2490	7900				70	9 (2)						1050 (3)	
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	2490	200					1							
מגורים ומסחר	<סך הכל>	2490	9660	2600 (4)		5100 (4)	17360	697	70 (5)	10	3 (6)	7 (7)	7 (7)		

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
- (2) 9 קומות מגורים מעל קומת מסחר כמפורט בנספח.
- (3) לפי תחשיב של 15 מ"ר עבור יח"ד. תותרנה מרפסות הגדולות מ-15 מ"ר ובתנאי שסך שטח עיקרי למרפסות לא יעבור את מספר זה.
- (4) שטחי השרות מותרים בניוד עבור השימושים השונים.
- (5) מתוכם 6 יח"ד יהיו קטנות כהגדרתם בחוק.
- (6) תותר תוספת קומות לחניון ככל שיידרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 סטיה ניכרת**

- א. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת.
- ב. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב והגדלת מספר הקומות תיחשב סטייה ניכרת.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים ולא יותר דילוג על קומה

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית משוער כ-15 שנה מיום אישורה