

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/01/2024

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/07/2024

תכנית מס' 102-1234046

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מסחר על הפארק - מג' 903 שכ' ד'-1 בית שמש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005316346/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש 903 לפי תכנית 102-0074732 שכל ד'1- בית שמש, גוש 34583 חלקה 111, בשטח 207 מ"ר. במצב התכנוני המאושר ייעוד המגרש הינו מסחר, וזכויות הבנייה בהיקף כ-70%. תכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה עד להיקף כ-145%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מסחר על הפארק - מג' 903 שכל ד'1- בית שמש

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
102-1234046

שטח התכנית
0.207 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"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

197145

קואורדינאטה Y

623675

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 903 ממוקם במרכז רחוב רב זביד, בדופן הדרומית של שכל רמת בית שמש ד'1-

1 - דובב מישרים

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	רב זביד	903	

שכונה

רמת בית שמש ד'1- דובב מישרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34583	מוסדר	חלק	111	

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
102-0074732	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 102-0074732.	7055	6381		08/06/2015



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				לירן יהודה שוקרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לירן יהודה שוקרון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	02/07/2024	לירן יהודה שוקרון	10: 11 03/07/2024	נספח 1 - בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	03/07/2024	יוסף וייס	10: 19 03/07/2024	נספח תנועה-חנייה, גיליון 1 מתוך 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/07/2024	מיכאל שוורץ	10: 12 03/07/2024	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
	פרטי	אבנר מלקאן		בנים אתם יזמות בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	53			lyal.ltd@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר מלקאן		בנים אתם יזמות בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	53			lyal.ltd@gmail.com

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 יהודה שוקרון	28932610	פרימוביץ-בס אדריכלות וניהול בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	1	02-9900731	077-4704530	mati@primovitz-bas.net
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	יוסף וייס	37763144	י.ג יעוץ הנדסי	ירושלים	האומן	14	077-9103157	077-9103157	office@ygyg.co.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il

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 קומה ותוספת זכויות בנייה למגרש למסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת קווי בניין.

ב. קביעת השימושים המותרים.

ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ד. קביעת מס' קומות וגובה הבינוי.

ה. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.

ו. קביעת הנחיות למי נגר.

ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	903

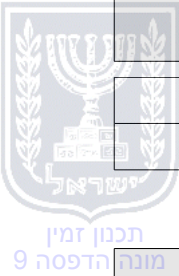
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	207	100
סה"כ	207	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	206.99	100
סה"כ	206.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי
א. מתקנים טכניים שיותקנו על הגגות יוסתרו כך שלא ייראו מהרחוב. ב. מפלסי קומת הקרקע ייקבעו בהתאם לנספח הבינוי ובמקביל תתאפשר גמישות של 1 מטר +/- מהגובה המסומן. ג. יותר חיפוי המבנים בקירות מסך, ו/או בחומרים דוגמת HPL, בטון אדריכלי, זכוכית, אבן מלאכותית, אלוקובונד, מתכות שונות וכיו"ב. ד. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר. ה. יש להצמיד את הבינוי ככל הניתן לגבולות המגרש.	
ב	חניה
א. תתאפשר גמישות להפחתת עד 50% ממקומות החנייה הנדרשים ע"פ תקן חנייה ארצי - זאת בכפוף לשיקול דעת מח' תנועה מקומית ו/או מהנדסת העיר. ב. החנייה תהיה בתחום הדרך והחניון הציבורי המשרת את הפארק.	
ג	ניהול מי נגר
א. מי הנגר יופנו לחלול בשטח הירוק ההיקפי מדרום לתחום התכנית. ב. לפי הצורך, יותרו פתרונות לחלול טכני כחלופה לחלול טבעי.	
ד	תנאים בהליך הרישוי
א. 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. ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 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. ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תאגיד המים העירוני בדבר חיבור הבניין לרשת המים, ופתרון קצה לביוב.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	1 (1)	11.2	100	145	300	20	130	20	130	207	903	מסחר	מסחר

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. קווי בניין יהיו 0 לכל הכיוונים - כמסומן בתשריט.

ב. יותר ניוד שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך - עד 15% מסך השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה אחת מעל לכניסה הקובעת ומעליה יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.