

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1281963

הסדרת שטח ציבור ושצ"פ ברחוב אוהל יהושע - מגרשים 541,424

ירושלים

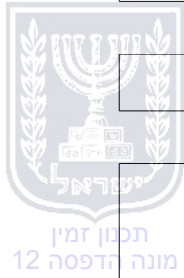
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005346124/310>

דברי הסבר לתכנית

1. שטח התכנית מצוי בין רחוב אוהל יהושע 8 לרחוב קדושת אהרן 9 בשכונת רמת בית שמש ב'.
2. תכנית מ' במ/853 קבעה את יעוד הקרקע במגרש 424 כשטח למבני ציבור, ובמגרש 541 הצמוד אליו כשצ"פ.
3. במגרש 424 קיימים 2 מבנים - מבנה המשמש כבית כנסת ומבנה המשמש כבית ספר השייכים למוסדות בעלזא, כאשר חלק ממבנה בית הכנסת חורג אל תוך שטח השצ"פ,
4. תכנית זו אשר הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית מציעה הסדרת המצב הקיים באמצעות הצרחת שטחים בין השצ"פ לשטח המיועד למבני ציבור ללא שינוי בסך השטחים לכל יעוד.
5. כמו"כ התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, קביעת מספר קומות וקווי בניין לצורך מיצוי הזכויות במגרש, ולצורך מתן מענה לקהילת בעלזא בשכונה.

6. מס' בקשות להיתר בניה במגרש 424 :
בית כנסת - 20110281 ההיתר כולל 696 מ"ר שטח עיקרי.
בית ספר - 20150492 ההיתר כולל 882.22 מ"ר שטח עיקרי ו 222.72 מ"ר שטח שירות.
7. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
8. התכנית בסמכות מקומית ע"פ הסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62א (א) (1) איחוד וחלוקה
לפי סעיף 62א (א) (19) קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה
לפי סעיף 62א (א) (3) הגדלת שטחי ציבור
לפי סעיף 62א (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין
לפי סעיף 62א (א) (4) קביעה/שינוי גובה הבניה
לפי סעיף 62א (א) (5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני
לפי סעיף 62א (א) (7) קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי
לפי סעיף 62א (א) (18) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד לצורכי ציבור
לפי סעיף 62א (א) (18) הוספת שימושים למבני ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199165
קואורדינאטה Y	627020

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש ב'

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	אוהל יהושע	8	
בית שמש	קדושת אהרון	9	

שכונה רמת בית שמש ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5151	מוסדר	חלק	30, 38	

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

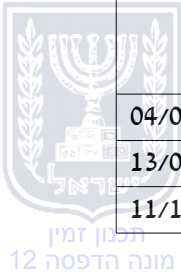
לא רלוונטי

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
<u>מי/במ/ 853</u>	החלפה		4424	3884		04/07/1996
<u>מי/ 853 /א</u>	החלפה		5018	4016		13/09/2001
<u>102-0110189</u>	החלפה		7957	632		11/10/2018



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				עמי רן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמי רן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	16/01/2024	עמי רן	18: 25 16/07/2024	בינוי	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	16/01/2024	עמי רן	18: 37 03/06/2024	שטחים	לא
טבלת גושים וחלקות	מחייב	1: 250	1	18/02/2024	עמי רן	16: 07 06/06/2024	איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/11/2023	מוראד מחיסן	00: 36 19/02/2024		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בית שמש	בית שמש	הגפן	34	073-3236322		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		עמותת יד כהן- מפעלי תורה וחסד-בית שמש	בית שמש	קדושת אהרון		054-8598814		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		אייזנשטיין תכנון וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	תלמוד בבלי	24	052-7560491		a3146078@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמי רן	35363		ירושלים	ארץ חפץ	114	058-6543345		A3146078@gmail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310	מחיסן מוראד	ירושלים	שרגאי זלמן		052-3860118		bahaa.sur@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרת שטח ציבור ושצ"פ, תוספת זכויות בניה, קביעת קווי בנין, מספר קומות ושיא גג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין מגרש המיועד למבני ציבור ושצ"פ ללא שינוי בסך השטחים לכל יעוד.
2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
3. תוספת זכויות בניה.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת מספר קומות לסה"כ 5 קומות, ושיא גג.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת תכסית בינוי.
10. קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	424
שטח ציבורי פתוח	541, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	424
להריסה	שטח ציבורי פתוח	541

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,288.27	78.49
שטח ציבורי פתוח	627	21.51
סה"כ	2,915.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,288.29	78.49
שטח ציבורי פתוח	626.93	21.51
סה"כ	2,915.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מעון יום, גני ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר, מתנ"ס, אולם רב תכליתי, ישיבה כולל פנימיה, וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.
ב	קווי בנין קווי הבנין הינם בהתאם לתשריט.
ג	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד	ניהול מי נגר יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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).
ה	תנאים למתן היתרי בניה במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ו	חניה החניה תהיה ע"פ התקן החל בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות, שבילים להולכי רגל, גני משחקים, דרכי חירום וביטחון, מעבר וגישה למבני ציבור.
4.2.2	הוראות
א	בינוי תותר הקמת סככות ומצללות לצורך מתקני משחקים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	424	מגרש 424	2288.29	6132	182.78	733	39.94	7087.72	310	70	22	4	1	(1)	(1)	(1)	(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

הוראות טבלה 5:

א. תותר יציאה לגג מעבר למניין הקומות האמור בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ - 15 שנים מיום אישורה.

