

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1273390

מסחר ומגורים - מג' 602 שכ' ד-3 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 :

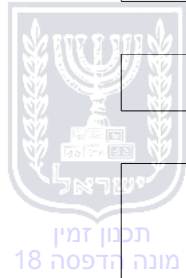
12/01/2025

לאשר את התוכנית

12/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005340290/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בגוש 34281 חלקה 284, מגרש 602, שד' האמוראים 49, שכ' ד-3 בית שמש.
המגרש ריק מבינוי ומיועד לתעסוקה, ע"פ תכנית 102-0073593.

התכנית מציעה העצמת זכויות והקמת מבנה בעירוב שימושים: מסחר, תעסוקה, מגורים ושימושים ציבוריים.
יזמית התכנית היא חב' מסילת ירושלים מ.ש. - בעלת הזכות בנכס מתוקף הסכם חכירה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
מסחר ומגורים - מג' 602 שכ' ד-3 בית שמש		

מספר התכנית 102-1273390

שטח התכנית 1.2 1.456 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

197068

קואורדינאטה Y

623336

1.5.2 תיאור מקום

שד' האמוראים 49, בצומת הרחובות האמוראים/רב מר, שכ' רמת בית שמש ד'-3-

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	שד' האמוראים	49	

שכונה

רמת בית שמש ד'-3-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	284	

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>102-0073593</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102-0073593 בתחומה.	6973	3027		25/01/2015



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					לירן יהודה שוקרון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		לירן יהודה שוקרון		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי - מחייב לעניין מיקום הפרשה מבונה, בכפוף לגמישות המותרת בהוראות התכנית	1: 250	1	28/10/2024	לירן יהודה שוקרון	10: 20 28/10/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	נספח תנועה וחנייה	1: 250	1	15/10/2024	מוסטפא ג'בארין	10: 45 15/10/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	10/04/2023	סרגיי טלפה	16: 08 09/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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			מסילת ירושלים מ.ש. בע"מ	ירושלים	תכלת מרדכי	7	050-2573547		Ressler10@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מסילת ירושלים מ.ש. בע"מ	ירושלים	תכלת מרדכי	7	050-2573547		Ressler10@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 תנועה	יועץ תחבורה	מוסטפא ג'בארין	112995	מ.ג. שירותי הנדסה ותכנון	עתלית	דרך השדות	51 א	052-6255197		otrafficeng@gmail.com
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	אביעזר	153	052-2389243		srgt4@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 למסחר, תעסוקה, מב"צ ומגורים הכולל חניון תת"ק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מתעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה.

ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.

ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ד. קביעת במס' הקומות המותרים לבנייה.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. קביעת מס' יח"ד.

ז. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.

ח. קביעת תנאים להליך הרישוי ולמתן היתר אכלוס.

ט. קביעת שלביות ביצוע.

י. קביעת הוראות להפרשה מבונה לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	1,456	100
סה"כ	1,456	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,456.16	100
סה"כ	1,456.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

- מגורים
- מסחר
- תעסוקה, לרבות: משרדים, בנקים, מרפאות, דואר וכיו"ב.
- שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש ספריה.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

- א. בקומות הקרקע וקומה א' יותרו שימושי מסחר ותעסוקה. מגורים יותרו מקומה א' ומעלה. מפלסי הכניסה למגורים ו/או לחנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות ככל הניתן למפלסי פני המדרכה הצמודים לכניסה.
- ב. תותר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים, ובלבד שתישמר הרציפות למפלס המדרכה הצמוד.
- ג. חזית הבניין לרחוב האמוראים ורחוב רב מרי תתוכנן ברצף אחד, ליצירת חזית מסחרית רציפה ופעילה, המרווח בינה לבין המדרכה ישמר כשטח פתוח ונגיש לציבור, המשכי למדרכה הגובלת.
- ד. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה (כגון הבטחת אמצעים להרחקת מטרדי ריח מהמרחב הציבורי ובין השימושים, מניעת מטרדי רעש, ומיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים).
- ה. התכנון המוצע יבטיח הפרדה ככל הניתן בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים.
- ו. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.6 מ' נטו, תותר בניית גלריה בהיקף של עד 40% משטח הקומה, זכויות הבנייה כלולות בטבלה 5. במידת הצורך תינתן אפשרות להקמת קומה טכנית למסחר.
- ז. בקומת הקרקע ייקבע שטח שלא יפחת מ 15 מ"ר עבור חדר עגלות ואופניים לשימוש המגורים.
- ח. רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן ככל הניתן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית.
- ט. מיקום רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב. תותר גמישות במיקום הרמפה בגמישות קלה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.
- י. יותר פתרון אשפה על קרקעי בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי ובלבד שיתוכנן כחלק מעיצוב החזית עם מופע מינימלי כלפי הרחוב וללא פגיעה בחזית המסחרית המוצעת לרחוב.
- יא. מרפסות:
- שטח מינימלי למרפסת ליח"ד: 8 מ"ר לדירה רגילה, 6 מ"ר לדירה קטנה.
 - מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין. תותר חריגה מקו בניין למגורים בהתאם לעקרון המופיע בנספח הבינוי.
 - הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.
 - יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.
 - כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד.
 - יב. קווי בניין
 - קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין בצבע אדום מיועדים לקומת הקרקע - מסחר, תעסוקה ומרפסות בקומות המגורים.
 - קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין תחת/ תת קרקעי בצבע תכלת מיועדים לשימוש עבור

מגורים מסחר ותעסוקה**4.1**

קומות החנין ועבור הקומות הטכניות בלבד.

- קווי הבניין המסומנים בקו עילי בצבע תכלת מיועדים לקומות המגורים.

יג. סטיה ניכרת

- מס' הקומות המופיע בטבלה 5 הינו מקסימלי, וכל תוספת עליו תחשב כסטיה ניכרת.

- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מקסימליים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.

- השימושים ומיקומם המפורטים בסעיף 4.1.1 ובסעיף 4.1.2 א' הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.

- התאמת מפלסי הפיתוח למפלסי הרחוב כמפורט הינם מחייבים סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

- ההנחיות המופיעות במסמכי התכנית לעניין הפרשה מבונה הינן מחייבות בהתאם לגמישות הנדרשת. סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.

חניה**ב**

א. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה הארצי ו/או העירוני שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה.

ב. ניתן יהיה לקבוע תקן חניה למגורים קטן מהקבוע בתקנות, ובלבד שלא יהיה קטן מ 0.8:1 (0.8:1 חניות בממוצע לכל יח"ד).

תשתיות**ג**

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות					
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	602	1456	350			1			
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	602	1456	1400	950 (1)		2			
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	602	1456	240			1			
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	602	1456	5435	1478 (1)	4290 (1)	63	10 (2)	4 (3)	
									756	

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:

- יציאה לגג תהיה מעבר למניין הקומות המפורט בטבלה.
- קווי בניין יהיה בהתאם לתשריט ותותר הבלטת מרפסות בלבד, בדומה לעיקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי. קומות מתחת לכניסה הקובעת ניתן יהיה לבנות בקווי בניין אפס.
- תותר תוספת שטחים לשם עמידה בתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה, בהיקף של 50 מ"ר לכל מקום חנייה. כמו"כ תותר תוספת קומות תת"ק במידת הצורך.
- תותר העברת שטחים בין שימושי המסחר והתעסוקה לבין עצמם, עד לשיעור של 20%.
- לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, ששטחן לא עולה על 60 מ"ר - לא כולל שטח המרפסת.
- מספר הקומות במבנה לכלל השימושים יהיה 11 קומות סה"כ מעל לכניסה הקובעת ומעליהם יציאה לגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי שירות עבור כלל השימושים.
- המגורים יתוכננו בקומות 1-11, לא יתוכננו דירות מגורים בקומת הקרקע. בקומות 11-10 יותרו דירות דופלקס בלבד, ומעליהן תותר יציאה לגג.
- (3) בקומות אלו יותר שימוש לחניון תת"ק, מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה וכיו"ב.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	ניהול מי נגר
	א. הליך הרישוי יכלול נספח ניהול נגר וניקוז הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח. ב. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.2	תנאים בהליך הרישוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	א. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: - תכנית נטיות למרחב הציבורי. - פיתוח רצועת המדרכה לרבות התיחסות לשבילי אופניים. - מפלס הכניסה הקובעת לבניינים, ויחס לטופוגרפיה הטבעית והמרחב הציבורי הגובל - קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. - תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים כגון אצירת אשפה, חדרי שנאים וכדומה, ואופן שילובם בתכנון. - מיקום הכניסה לחניון ואופן שילובו בעיצוב החזית ונפח הבניין. - נספח ניהול נגר הכולל הצגה ופירוט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים ו/או מגרשים לעמידה ביעד נפח הנגר שנקבע בתכנית. ב. 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. ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה היועצות מול פקיד היערות בדבר הנחיות לנטיעת עצים בוגרים בשטח. ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר קיומה של זיקת הנאה המיועדת לשימוש הציבורי ללא מגבלות כלשהן. ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. ו. תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים המבונים. ז. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תאגיד המים העירוני בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
6.3	מקרקעין
6.3.1	רישום
	א. תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטח הציבורי המבונה שהיקפו 240 מ"ר. ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.
6.4	הוראות אחרות
6.4.1	עתיקות
	היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר

6.4	הוראות אחרות
	שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

