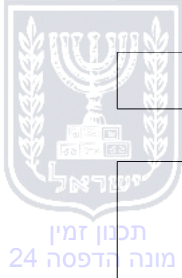


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1178904

מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/11/2023

להפקיד את התכנית

01/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005280244/310>



דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הדרומי של הגבול המוניציפלי של בית שמש. מרחב התכנון, בשטח של כ-7 דונם, שדי' האמוראים מצפון, זכריה הנביא ממזרח נהרדעא מדרום.

התכנית ממוקמת בשכונה ד-3, בסמוך לתפר עם שכונה ד-1 ובקרבה לבית החולים המתוכנן בה. המגרש ממוקם ליד מסוף האוטובוסים העתידי, כחלק מרחוב אינטנסיבי ומסחרי.

התכנית מציעה שלושה מבנים האחד בן 35 קומות בעירוב שימושים למגורים, דיור מוגן, מלונאות ותעסוקה והשניים הנוספים בני 11 קומות כל אחד שישמשו למגורים. קומת הקרקע עם כניסה משד' האמוראים וקומת המרתף הראשונה עם כניסה מרחוב נהרדעא, יהיו קומות מסחריות שימשיכו את רצף המסחר המתוכנן ברחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים

מספר התכנית 102-1178904

1.2 שטח התכנית 7.825 דונם

1.4 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	197888
	קואורדינאטה Y	622963

1.5.2 תיאור מקום
בצפון - שד' האמוראים, ממזרח - רחוב זכריה הנביא כביש 5, ממערב - רחוב נהרדעא.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד' האמוראים	בית שמש

שכונה ד' 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	417	

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

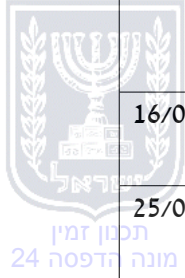
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
בש/ 200	החלפה	תכנית בש/ 200 לא תחול בתחום תכנית זו.	4371	1197		16/01/1996
102-0073593	החלפה	תכנית 102-0073593 לא תחול בתחום תכנית זו.	6973	3027		25/01/2015



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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	26/12/2024	רחל יונגמן	15: 05 26/12/2024	נספח בינוי	לא
תשתיות	רקע	1: 200		11/08/2024	שי נהרי	11: 44 11/08/2024	ניהול מי נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/06/2023	רחל יונגמן	10: 34 22/06/2023		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 100	1	25/06/2023	מאיה זוהר	11: 55 11/08/2024	1/2 נוף-חתכים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 200	1	25/06/2023	מאיה זוהר	18: 17 18/12/2024	2/2 נוף-תכנית	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	27/11/2024	רגב טורס	16: 50 18/12/2024	נספח תנועה וחניה -גיליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	27/11/2024	רגב טורס	16: 51 18/12/2024	נספח תנועה וחניה -גיליון 2 מתוך 2	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	01/05/2023	שי נהרי	11: 56 11/08/2024	מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע		30	15/11/2024	אליעזר בלינסון	12: 42 01/12/2024	ניהול נגר עילי לפי תמ"א 1 ולפי תקן ישראלי לבניה ירוקה 528	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
	פרטי			איב 62 בע"מ	ירושלים	המ"ג	5	077-8200196	office@dvrose.com

1.8.2 יזם

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל יונגמן			בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000	taba_team@m-y-s.com
הידרולוג	יועץ	אליעזר בלינסון		אן. אר. די יעוץ הידרולוגי והידרוגאולוגי בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	37	03-9221445	eliezer@nrldtd.com
	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	15	03-5661130	maya@mzarc.com
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	regev@tedem.co.il
	יועץ תשתיות	שי נהרי	121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	11		Pniel.A@selanahari.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומע' מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9523332	natan@dnts.co.il

(1) כתובת: החומה 12.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בנין A	המבנה הדרום מערבי הממוקם בסמוך לשצ"פ בגבולו המערבי של הפרויקט כפי שמסומן בנספח הבינוי.
בנין B	המבנה הצפוני ביותר הסמוך לשד' האמוראים כפי שמסומן בנספח הבינוי.
בנין C	המבנה המזרחי הממוקם בסמוך לרחוב זכריה הנביא-כביש 5 כפי שמסומן בנספח הבינוי.

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**

פיתוח מגדל מעורב שימושים למגורים, תעסוקה, דיור מיוחד ומסחר ושני מבנים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה לעירוני מעורב.
- ב. קביעת קווי בניין למגרש המיועד לבניה.
- ג. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- ד. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות לבינוי של בנין בגובה 35 קומות ו-2 בנינים נוספים בגובה 12 קומות מעל קומת הקרקע.
- ו. קביעת מספר יח"ד ל 201 יח"ד למגורים ו 200 יח"ד לדיור מוגן.
- ז. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- ח. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- י. קביעת תנאים להיתר בניה.
- יא. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
- יב. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
עירוני מעורב	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	עירוני מעורב	101

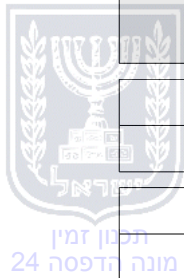
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	7,825	100
סה"כ	7,825	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	7,825.44	100
סה"כ	7,825.44	100



<p>ב</p>	<p>מרתפים</p> <p>1. החניה במגרש תהיה תת קרקעית. 2. יותרו עד 5 קומות מרתף. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לצורך מענה על תקני חניה בלבד. 3. שטחי החניה במפלסי המרתף יכולים להיות משותפים לכלל המבנים והשימושים במגרש. 4. מיקום הכניסות והיציאות של כלי רכב לחניונים כפי שמתואר בנספח החניה הינו עקרוני. המיקום הסופי ייקבע בהיתר הבניה. 5. שתי קומות המרתף הראשונות יוכלו להיות מתוכננות כקומות גבוהות של 7 מ' ברוטו. 6. חלק מקומת המרתף הראשונה תשתמש עבור פריקה וטעינה לקומות המסחר.</p>
<p>ג</p>	<p>קווי בנין</p> <p>א. יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע ובקומות המרתף בכפוף לעמידה בסעיף 6.3. ב. תכסית קומת מפלס הכניסה העליון תהיה עד 75%. ג. תכסית הקומות הטיפוסיות בכל המבנים יחד תהיה עד 50%. ד. תכסית קומות המרתף תהיה עד 100%.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(8) 0	(8) 0	(8) 0	(8) 0	(7) 5	(6) 35	(5) 140	(4) 201	(3) 100	888	(2) 26488		(1) 21330	17790	7825	101	מגורים	עירוני מעורב
											3380		3070		101	מסחר	עירוני מעורב
													11385		101	תעסוקה	עירוני מעורב
							(9) 200						14400		101	דיור מיוחד	עירוני מעורב
													(10) 1570		101	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

(8) קווי הבניין כמופיע בתשריט.

(9) מספר החדרים לא יפחת מ-200 חדרים ושטחי הבניה העיקריים לא יפחתו מ-14,400 מ"ר.

(10) שטחים אלו כוללים שטחים עיקרים ושטחי שרות עבור השטחים הציבוריים המבונים אשר בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>א. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב. 2. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חירום), אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 3. קביעת מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים בתכנית. 4. התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה. 5. מיקומן הסופי של הכניסות לכלי רכב, וכן מיקום רחבות הכניסה למבנים. 6. מימדם וצורתם הסופית של החזיתות המסחריות כולל מיקום ואיפיון שילוט מסחרי. 7. חומרי ופרטי הגמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים. 8. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים. 9. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבת כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש. 10. פתרון לניקוז מי גר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים. 11. מיקום מתקני תשתיות כגון חיבור מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיוצא בזה. 12. יותר שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבנין כמפורט בהוראות תכנית זו. 	
6.2	דרכים וחניות	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה. 2. יותרו 2 רמפות ירידה לחניון, האחת עבור פריקה וטעינה ואחת עבור רכב פרטי. 3. ניתן להקטין את תקן החניה למגורים ב 20% בשלב הרישוי, באישור הוועדה המקומית. 4. החניה הנדרשת לפי התקן למסחר לא תוצמד ליחידה כלשהי. 	
6.3	ניהול מי נגר	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>הפיתוח המתוכנן בפרוייקט ביחד עם מאגר השהייה תת קרקעי בנפח 83 מ"ק מאפשר עמידת הפרוייקט בדרישות תמ"א 1 תיקון 8 על הצד הבטוח.</p> <p>הליך הרישוי יכלול נספח ניהול נגר וניקוז הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.</p>	
6.4	סטיה ניכרת	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי המסחר והתעסוקה המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. הגדלת היקף שטחים אלו יהווה סטייה ניכרת. 2. היקף שטחי הדיור מוגן ומספר החדרים הינו מחייב, צמצום השטח ו/או צמצום מספר החדרים יהווה סטייה ניכרת. 	
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	

1. תנאי בהליך רישוי למבנה שגובהו הכולל +70 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי בהליך רישוי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +70 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

6.6

1. תאום מול משרד הבריאות בדבר הדיור המוגן..
2. תאום מול משרד התיירות בדבר השימוש המלונאי.
3. תאום מול המשרד לאיכות הסביבה בשל הקרבה למתחם תעסוקה ותחבורה הנמצא בסמוך.

6.7 רישום שטחים ציבוריים

6.7

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יירשמו ע"ש הרשות המקומית בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום בית משותף בהתאם לדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר חפירה.	תותר הוצאת היתר חפירה בנפרד מהיתר בניה.
2	קומת החניון וקומות המסד יבוצע בהינף אחד לכל המבנים.	לא תותר בניה בשלבים לקומות החנייה והמסד.
3	מעל קומות המסד.	תתאפשר הוצאת היתרי בנייה בנפרד לכל אחד מהמבנים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

