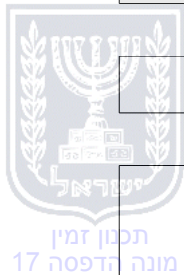


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1206705

פרויקט מגורים "השלך יהבד" שכונה ד'-2, בית שמש.



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 :

07/04/2024

להפקיד את התכנית

27/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005297066/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

התכנית מוגשת על חלקה 15 בגוש : 80035, רח' אביי 39-35 ורב חנן 11 ב' וג' ברמת בית שמש.

המגרש ריק מבינוי.

בתחום החלקה מאושרת תכנית 102-0066951 המייעדת את המתחם לדיור מיוחד. תכנית זו מבקשת לשנות יעוד ומציעה יעוד מעורב של מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מציעה הקמת 5 מבני מגורים אשר חלקם להשכרה ארוכת טווח, חזית מסחרית ומבנה ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט מגורים "השלך יהבך" שכונה ד'2-, בית שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-1206705

שטח התכנית 1.2
4.511 דונם

סוג התכנית 1.4
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	195900
קואורדינאטה Y	624250

1.5.2 תיאור מקום

רח' אביי 35-39 ורח' חנן 11 א' ו-ב', שכונת רמה ד'2-, בית שמש.

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	אביי	39	
בית שמש	אביי	37	
בית שמש	אביי	35	
בית שמש	רב חנן	א11	
בית שמש	רב חנן	ב11	

שכונה רמה ד'2-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80035	מוסדר	חלק	15	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1996		1197	4371	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 200 בתחומה.	החלפה	<u>בש/ 200</u>
20/12/2015		2013	7168	תכנית זאת מחליפה את הוראות תכנית 102-0066951 בתחומה.	החלפה	<u>102-0066951</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורוזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורוזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב רק לעניין מיקום הפרשה מבונה	17: 56 14/08/2024	יצחק קטורוזה	14/08/2024			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 50 14/08/2024	יהושע גולדרינג	14/08/2024	1		רקע	תנועה
לא		14: 42 19/04/2023	ראובן אלסטר	24/04/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר

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			השלך יהבך בע"מ	ירושלים	דברי חיים	36	073-7419330		office@ekarc.co.il

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	יצחק קטורוזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	יהושע גולדרינג		י.ג יעוץ הנדסי	ירושלים	הלל	14	077-9103157		office@ygyg.co.il

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
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור קיימת (היא נמצאת בתוך שטח יחידת הדיור, ושטחה נכלל בשטח יחידת). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים:</p> <p>א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.</p> <p>ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחיד המארכת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.</p> <p>ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.</p> <p>ד. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) לפיה:</p> <p>1. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור.</p> <p>2. הפתרון המיגוני בעיתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.</p>

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**

קביעת הוראות עבור בניית 5 מבנים בייעוד משולב לרבות שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ומעונות יום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מיעוד של דיור מיוחד לייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים הכוללים דיור להשכרה, מעונות יום, מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות עבור דיור להשכרה.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
- קביעת מס' הקומות במבנים.
- קביעת מס' יחיד.
- קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות/עצים להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

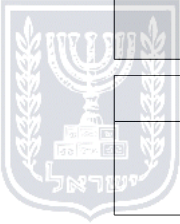
יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	4,511	100
סה"כ	4,511	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,512.2	100
סה"כ	4,512.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מגורים להשכרה ארוכת טווח</p> <p>ג. מסחר או תעסוקה בחזית מסחרית</p> <p>ד. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש חינוך</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>- מפלסי הכניסה למגורים ו/או לחנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות ככל הניתן למפלסי פני המדרכה הצמודים לכניסה.</p> <p>- תותר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים, ובלבד שתישמר הרציפות למפלס המדרכה הצמוד.</p> <p>- חזית הבניין לרחוב אביי תתוכנן ברצף אחד בקו בניין של 3 מטר מחייב, ליצירת חזית מסחרית רציפה ופעילה, המרווח בינה לבין המדרכה ישמר כשטח פתוח ונגיש לציבור, המשכי למדרכה הגובלת.</p> <p>- יותר הקמה של עד 5 מבנים, בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>- המרחק בין הבניינים המרקמים לא יפחת מ 6 מטר</p> <p>- 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).</p> <p>- התכנון המוצע יבטיח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים.</p> <p>- 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.</p> <p>- מתחת למפלס רחוב אביי תותר בניית קומות לשימושי חניון ומחסנים תכנון טיפוס המגורים בתכנית יבטיח ככל הניתן הסתרה של קומות החניה בין אם באמצעות בינוי למגורים או חצרות מדורגות</p> <p>- בקומת הקרקע יקבע שטח שלא יפחת מ-10 מ"ר עבור חדרי עגלות ואופניים לשימוש המגורים.</p> <p>- רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית.</p> <p>- מיקום רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב. תותר גמישות במיקום הרמפה בגמישות קלה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>- 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 אביי</p> <p>מרפסות:</p> <p>- שטח המרפסת לכל יח"ד יהיה שטח ממוצע של 8 מ"ר ולא יפחת מ 6 מ"ר לכל יח"ד</p> <p>- מרפסות יבנו בתחום קווי הבניין.</p> <p>- הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>- יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית. - כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד.</p>	
<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום המצוי בחלקו הדרומי של הבניין יוקם מעון בעל 5 כיתות וחצר תקנית. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3.1 לעניין הפקעות לצרכי ציבור לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע ובלבד שהכניסה למעון תהיה נפרדת מהכניסה למגורים</p>	ב
<p>רישום זיקת הנאה 1. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולך רגל ו/או רכב מיועד לאפשר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. 2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות א. דיור להשכרה: 1. תקופת ההשכרה: 60% משטחי הבניה למגורים יקבעו כדירות בשימוש של דירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות, יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס איכלוס. 2. הדירות להשכרה יהיה בבעלות אחידה במשך תקופת ההשכרה לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה באופן נפרד או מפוצל, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים הקשורים לדיור להשכרה האמורים הינה לעד גוף אחד ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את היחידות הדיור להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל. 4. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים. 5. תנאי לאיכלוס הדירות למגורים יהיה אכלוס הדירות המיועדות להשכרה. 6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. ב. תמהיל יחידות הדיור: - 20% מיח"ד יהיו בשטח מירבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). - 20% מיח"ד יהיו בשטח מירבי של עד 100 מ"ר (כולל ממ"ד).</p>	ד
<p>קווי בנין א. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין בצבע אדום מיועדים לקומות המגורים והמסחר בכל המפלסים כמופיע בנספח הבינוי.</p>	ה



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין תחת/ תת קרקעי בצבע אדום מיועדים לשימוש עבור קומות החנין ועבור הקומות הטכניות, כמופיע בנספח הבינוי מתחת למפלס רחוב אביי.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית נטיעות למרחב הציבור - פיתוח רצועת המדרכה לרבות התיחסות לשבילי אופניים - מפלס הכניסה הקובעת לבנינים, 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 הכניסות לחניונים ואופן שילובם בעיצוב החזית ונפח הבניין - נספח ניהול נגר הכולל הצגה ופירוט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים ו/או מגרשים לעמידה ביעד נפח הנגר שנקבע בתכנית <p>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.</p> <p>ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות מול פקיד היערות בדבר הנחיות לנטיעת עצים בוגרים בשטח.</p> <p>ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר קיומה של זיקת הנאה המיועדת לשימוש הציבור ללא מגבלות כלשהן</p> <p>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.</p> <p>ו. תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים המבונים.</p>	ו
<p>ניהול מי נגר</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> <p>- רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.</p>	ז
<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם למפורט בנספח התנועה - נספח מס' 2.</p> <p>2. תתאפשר יציאה וכניסת אופניים לחניון האופניים גם שלא דרך רמפת המכוניות, על גישה זו להיות נוחה ובטוחה.</p>	ח
<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. זיקת ההנאה המפורטת בתשריט הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	ט

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
ד. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

(6) שטח זה מיועד עבור 5 כיתות מעון, יותר תוספת שטח בהתאם לדרישות התקן, שטח זה אינו כולל שטח חצרות.

(7) כלול בטבלה זאת בשורת מגורים + יותרו שטחי מיגון נדרשים בהתאם לתקן.

(8) תותר הקמת חצר מקורה מעבר למנין השטחים כפי שידרש ע"י מוסדות התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה.

