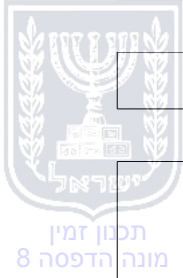


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1439728

תוספת זכויות ויועוד למגורים מגרשים 601 ו- 904



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרשים 601 ו-904 המצוי בשכונה ד' 3 ברחוב תלמוד ירושלמי ורחוב האמוראים (חלקות 283 ו-418) תא שטח מס' 1,2 במקום חלה תכנית מס': 102-0073593

שטח התכנית כ 6.9 דונם.

ייעוד המגרש בחלקה 283 הוא תעסוקה, ובחלקה 418 הוא תעסוקה ותחבורה (היות והמגרש על גשר והוא מתייחס אל הכביש מעליו, ואל השטח שמתחתיו) התכנית מציעה תכנון תלת מימדי, ומותירה את יעוד התחבורה בגשר ללא שינוי.

התכנית מוסיפה יעוד מגורים ושימושים לצרכי ציבור. כמו כן הוספת זכויות בנייה וקביעת מספר קומות.

בתכנית 102-0073593 החלה בשטח מאושרים 19,955 מ"ר בתוכנית זו מוצעים 34,173.31 נוספים מכח הסעיפים הבאים:

62 א (א) 13 (ב) (3) א תוספת זכויות בנייה למגורים עיקרי. תוספת שטחים מותרת מכח סעיף זה ל- 2 חלקות סה"כ 2,400 מ"ר

62 א (א) 13 (ב) (3) ב תוספות זכויות בנייה למגורים שרות- תוספת שטחים מותרת מכח סעיף זה ל- 2 חלקות סה"כ 20,628 מ"ר

62 א (א) 13 (ג) א (2) תוספת שטחי בנייה עבור יעוד ציבורי- תוספת שטחים מותרת מכח סעיף זה ל- 2 חלקות סה"כ 2235.5 מ"ר

62 א (א) 14 א תוספת זכויות בנייה למגורים שהתוספת השישית חלה עליה- תוספת שטחים מותרת מכח סעיף זה ל- 15 תוספת שטחי שרות תת קרקעיות- תוספת שטחים מותרת מכח סעיף זה ל- 2 חלקות סה"כ 9977.50 מ"ר

62 א (א) 15 תוספת שטחי שרות תת קרקעיות- תוספת שטחים מותרת מכח סעיף זה ל- 2 חלקות סה"כ 13,752 מ"ר

62 א (א) 16 א 1 תוספת זכויות לבניה שאינה למגורים עד 500 מ"ר סה"כ מכח סעיף זה ל-2 המגרשים 1000 מ"ר

62 א (א) 4 שינוי בקווי בניין.

62 א (א) 4 שינוי בגובה ובמס' קומות.

62 א (א) 8 תוספת יחידות דור

סה"כ שטחים מותרים 69,948 מוצע בתכנית זו 54,233.48

למגרש זה לא הופקו היתרים וטרם החלה בנייה בשטח.

בתכנית המוצעת לא הופחתו שטחים עיקריים עבור תעסוקה ומסחר מהמאושר בתכנית 102-0073593



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 904 - 601 מגרשים ו- 904 תוספת זכויות ויועוד למגורים

ומספר התכנית

102-1439728

מספר התכנית

6.876 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 בית שמש
 קואורדינאטה X 196738
 קואורדינאטה Y 623616

1.5.2 תיאור מקום

רח' שד' האמוראים, תלמוד בבלי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	שד' האמוראים		
בית שמש	תלמוד ירושלמי		

בית שמש ד' 3

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	283, 418	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0073593 ממשיכות לחול.	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					עמי רן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עמי רן		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
בינוי	רקע	בינוי		1	22/04/2025	עמי רן	13: 43 29/04/2025	לא
בינוי	רקע	חזיתות חתכים		2	22/04/2025	עמי רן	13: 43 29/04/2025	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	תנועה			02/04/2025	י. ג יעוץ הנדסי י. ג יעוץ הנדסי	12: 35 04/05/2025	לא
מצב מאושר	רקע	מאושר	1: 500		01/09/2024	אלחנן צירנוביצקי	13: 49 29/04/2025	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	דוא"ל
	פרטי	(1)		תלמוד ירושלמי נדל"ן בע"מ	גבעת זאב				office@merchavya.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת זאב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			תלמוד ירושלמי נדל"ן בע"מ	גבעת זאב	אבני החושן (1)			office@merchavya.com

(1) כתובת: גבעת זאב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל ד"ר	עורך ראשי	עמי רן	35363		הרצליה	המסילה	34	058-6543345	perlabernat@gmail.com
ה.ר.	הנדסאי	פרלה ברנט	47692		ירושלים	עץ הדר	5 א	058-6543345	perlabernat@gmail.com
	יועץ תחבורה	י. ג יעוץ הנדסי י. ג יעוץ הנדסי	36907713		ירושלים	סלומון יואל משה			office@ygyg.co.il
	מודד	אלחנן צירנוביצקי	1586		בית שמש	חולדה הנביאה			

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>דיורית דיורית חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחיד קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. הדיורית מהווה יחידת דיור כחלק מיחיד הראשית - דירת האם. תישמר גישה בין יחיד המרכזית לבין הדיורית.</p> <p>4. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר.</p> <p>5. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.</p> <p>בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011</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**

תוספת זכויות ויעוד למגורים בגוש במגרשים 601 ו 904 חלקות 283 ו-418

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יעוד למגורים ושימוש לצרכי ציבור.
- הוספת זכויות בנייה.
- קביעת הוראות בינוי ומספר קומות
- קביעת קווי בניין
- קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ותעסוקה	1
תעסוקה ותחבורה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה ותחבורה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

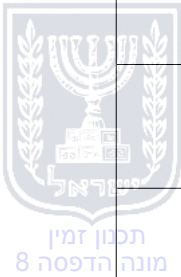
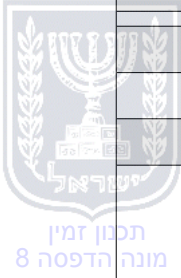
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	3,828.03	55.67
תעסוקה ותחבורה	3,048.04	44.33
סה"כ	6,876.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותעסוקה	3,828.03	55.67
תעסוקה ותחבורה	3,048.04	44.33
סה"כ	6,876.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעסוקה ומסחר, מגורים וציבור (לפי סעיף 188ב)
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. קווי הבניין:</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום קו נקודה בצבע טורקיז יהיה עבור קומות החניה, המחסנים המסחר והציבור בלבד- יותר שימוש עבור מרפסות גג מעל קומות המסחר בקו בניין זה.</p> <p>ב. יש לשמור על מרחק של 6 מ' בין בנייני המגורים, ותתאפשר הבלטה של מרפסות בעומק עד 1.5 מ'</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>א. אין הגבלת גובה לגלריה ובלבד שיוותר גובה תקני לשטח המפלס התחתון. ב. רצפת הגלריה תהיה עד 80% מהשטח</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>תותר העברת שטחי הבניה בין מגרשים מבלי להגדיל את סך שטחי הבניה בתכנית</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תותר תוספת קומות חניה תת"ק במידת הצורך לשטחי חניה 2. החניה תהיה תת קרקעית, עילית, פתוחה או מבונה. 3. תכנון החניון יהיה משותף לשתי תאי השטח (1,2) כמוצע במסמכי התוכנית 5. דירות עד 50 מ"ר יהיו פטורות מחניה</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום התכנית, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. 2. איגום מי גשמים: השטחים הפתוחים של המבנים יתוכננו לאיגום של מי גשמים בשטחי הגינון שבכל מגרש.</p>
ו	<p>הוראות כלליות</p> <p>תותר דוירתית עבור כל יח"ד בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.</p>
ז	<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>1. תנאי להיתר עבור המגורים יהיה בהגשת היתר עבור ההפרשה המבונה. 2. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטח הציבורי לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p>
4.2	תעסוקה ותחבורה
4.2.1	שימושים



תעסוקה, מסחר, ציבור ותחבורה
 תא שטח 2 כולל מגרש תלת מימדי מספר A2 בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למסחר ותעסוקה ויותרו בו השימושים עבור:
 1. מסחר
 2. ציבור
 3. חניון תת קרקעי לשימושים: מגורים, תעסוקה, מסחר, ציבור ושטחים טכניים נלווים.

4.2.2 הוראות

א

בינוי

א. קווי הבניין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
 קו נקודה בצבע טורקיז יהיה עבור קומות החניה, המחסנים המסחר והציבור בלבד - יותר שימוש עבור מרפסות גג מעל קומות המסחר בקו בניין זה
 ב. יש לשמור על מרחק של 6 מ' בין בנייני המגורים, ותתאפשר הבלטה של מרפסות בעומק עד 1.5 מ'

ב

בינוי

א. אין הגבלת גובה לגלריה ובלבד שיוותר גובה תקני לשטח המפלס התחתון.
 ב. רצפת הגלריה תהיה עד 80% משטח החנות

ג

בינוי

1. תותר תוספת קומות חניה תת"ק במידת הצורך לשטחי חניה
 2. החניה תהיה תת קרקעית, עילית, פתוחה או מבונה.
 3. תכנון החניון יהיה משותף לשתי תאי השטח (1,2) כמוצע במסמכי התוכנית
 4. דירות עד 50 מ"ר יהיו פטורות מחניה

ד

בינוי

1. ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום התכנית, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
 2. איגום מי גשמים: השטחים הפתוחים של המבנים יתוכננו לאיגומם של מי גשמים בשטחי הגינון שבכל מגרש.

ה

בינוי

תותר העברת שטחי הבניה בין מגרשים מבלי להגדיל את סך שטחי הבניה בתכנית

ו

שטחים מבוניים לצרכי ציבור

גודלו הסופי של החלל לשימוש ציבורי מתחת הגשר יקבע בהתאם לנתונים הטכניים המתוכננים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
(3)	(3)	(3)	(3)		1018.03	1018.03	0	6876	601	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	203	32042.98	10575.02	21467.96	6876	601	1	מגורים	מגורים ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)		1217.47	1217.47	0	6876	904	2	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ותחבורה	
(3)	(3)	(3)	(3)		19955	19955	0	6876	904, 601		מסחר	תעסוקה ותחבורה	

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. שטחי הבניה למסחר וחניה הינם לשתי תאי השטח 1, 2 ביעוד מגורים ותעסוקה וביעוד תעסוקה ותחבורה.

ב. גובה הכניסה הקובעת הוא במפלס 0.00 קומת קרקע עליונה כמסומן בנספח הבינוי- נספח מס' 1

ג. תותר תוספת קומות בתת הקרקע לטובת עמידה בתקני החניה.

ד. יתכנו שינויים במס' הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים, הערה חלה על כל ייעודי הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת גובה וקומות עבור יציאה למערכות טכניות.

(2) בנוסף תותר תוספת קומות עבור חניה.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) בנוסף תותר תוספת קומות עבור חניה.

(5) תותר תוספת קומות עבור חניה.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8