

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1042332

פרויקט משולב למלונאות, תעסוקה ומגורים ברח' הרב יצחק כדורי בית שמש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית (כ-11.2 דונם) מצוי באזור מגורים ותעסוקה משולב, ברחוב הרב יצחק כדורי בבית שמש. על שטח התכנית חלה תכנית בש/181 המייעדת שטח זה למלונאות, והשימוש המותר הוא בית הארחה לילדות. תכנית זו מציעה שינוי ייעוד ממלונאות לייעוד המשלב מגורים ותעסוקה ותיירות בסך כ-70,000 מ"ר זכויות בניה. התכנית תשלב מגורים להשכרה ולמכירה, מלון עבור יולדות, מגדל תעסוקה בשילוב מסחר, וחניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט משולב למלונאות, תעסוקה ומגורים ברח' הרב
יצחק כדורי בית שמש

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

102-1042332

מספר התכנית

11.224 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	200531
קואורדינאטה Y	624715

1.5.2 תיאור מקום

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	הרב יצחק כדורי		

שכונה גבעת משקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80029	מוסדר	חלק	14	

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/ 181	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 181 ממשיכות לחול.	6430	4654		11/06/2012



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				יואל פייגין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואל פייגין		תשריט מצב מוצע	לא
סקר סייסמי	מנחה		14	19/12/2022	שירן עמוס	08: 28 19/12/2022	סקר סייסמי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		17	27/11/2022	לואיס בר ניר	09: 20 27/11/2022	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
בינוי	מנחה	1: 500		07/06/2022	יואל פייגין	15: 13 12/12/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/11/2022	אייל קראוס	10: 20 27/11/2022	נספח תנועה	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 500		29/11/2021	יואל פייגין	15: 57 24/11/2022	תשריט מצב מאושר	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	פקס	דוא"ל
	פרטי			שמורת נוף בית שמש בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	058-4115207		mimushim.ch@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמורת נוף בית שמש בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	058-4115207		mimushim.ch@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	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feiginarch.co.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ	לואיס בר ניר		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102828		iris@urbanics.co.il
	יועץ נופי	חורחה זלצברג	0067990		ירושלים	שרון	22	077-2133331		j.salzberg.63@gmail.com
	מודד	אלישיב יורם	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס רעידות אדמה	יועץ	שירן עמוס		עמוס שירן בע"מ	יקנעם (מושבה)	מעלה הבנים				amos@amos hiran.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מיזם משולב למגורים, תעסוקה ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממלונאות לייעוד משולב מגורים תעסוקה ותיירות.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
3. תוספת זכויות בניה לשימושים השונים.
4. קביעת קווי בניין וגובה בינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	11,220	100
סה"כ	11,220	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ותיירות	11,224.1	100
סה"כ	11,224.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים תעסוקה ותיירות****4.1.1****שימושים**

תיירות:

שימושי מלונאות, בית הארחה ליולדות ובכלל חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדונים הכוללים חדרי כושר, ספורט ובריאות, בריכות שחיה, ספא, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה.

מגורים:

מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מבואות, לובאים, מועדון דיירים, חדרי פעילות, מועדון בריאות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, ספא, משרדי הנהלת הבית, מחסנים, חניה שירותי כביסה, אחזקה, מגרשי משחקים, מצללות, בריכות נוי וכיו"ב וכל שימוש משותף אחר.

תעסוקה:

א. מרכז רפואי, בתי תוכנה ומשרדים, מרכז שירותים, מסעדות, בנקים, דואר, מעון יום, בית כנסת, וחדרי כושר.
ב. יותר מסחר נלווה בהיקף של 20% משטחי הבניה המותרים.

לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים לרבות: מבואות, לובאים, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניה, חדרי אשפה, כל שטחי השירות המועילים למלונאות, למגורים ולמסחר, וכן כל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק ותקנות שהותקנו מכוחו.

4.1.2**הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

א. תנאי למתן היתר בניה להקמת המלון יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.
ב. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הפרדה בין שימושי המלונאות לשימושי המגורים והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט			
3600	(3)	(3)	(3)	(3)	20 (2)	6	300 (1)			10000	25000	11224	1	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
1800	(3)	(3)	(3)	(3)	6	3	150 (4)			5000	12500	11224	1	תיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
1800	(3)	(3)	(3)	(3)	20 (2)					5000	12500 (5)	11224	1	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות
	(3)	(3)	(3)	(3)		6		40000 (6)				11224	1	חניון	מגורים תעסוקה ותיירות

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. במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, בכפוף למספר הקומות המותר ולגובה המותר ולקווי הבניין המותרים.

ב. במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בתקן החניה ו/או לאחסנה ושטחים טכניים.

ג. בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, תותר תוספת שטח של 12 מ"ר עבור מרפסת ליחידה מלונאית ו-12 מ"ר עבור מרפסת ליחידת מגורים ולתעסוקה דהיינו 7200 מ"ר נוספים למרפסות מקורות בכל חלקי הבניין, המתוספים לשטחים הרשומים לעיל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008 ותקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשע"א-2011. במידה ויגדל מספר היחידות המלונאיות יגדל שטח המרפסות בהתאמה לפי 12 מ"ר ליחידה מלונאית.

ד. בנוסף לשטחי המרפסות המקורות תותר הקמת מרפסת סוכה לדירה בשטח של עד 6 מ"ר.

ה. הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס הרחוב הרב כדורי (+0.00) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצוין בנספח הבינוי המנחה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% מגורים להשכרה ו-50% מגורים למכירה.
- (2) מס' הקומות הינו בין 12-20 בהתאם לנספח הבינוי המנחה לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לשנות את הבינוי המנחה באישור הועדה המקומית.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 150 יחידות מלונאיות. לעת מתן היתר בניה ניתן להגדיל את מספר היחידות המלונאיות בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (5) 3500 מ"ר עבור מסחר.
- (6) שטחי החניון הם עבור כל השימושים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבניה המרבי, ממגבלת קו הבניין וממגבלת שטחי הבניה המירביים.
6.2	בינוי ו/או פיתוח	תותר הקמת מבני עזר וחלקי בניין בתחום המרווח (בין קווי הבניין לגבול מגרש) כגון רמפות חדרי אשפה וכו'.
6.3	חניה	ניתן יהיה להוסיף מקומות חניה עבור שימושי המגורים ומהמלונאות מעבר לתקן.
6.4	איכות הסביבה	א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. ב. מי הנגר יופנו לשטחים המגוננים בתחום התכנית או בסמוך אליה. ג. יוצעו פתרונות אדריכליים מבונים בתחום התכנית על מנת למתן את השפעת הרוח. במידה ויקבעו אמצעים למיתון רוח, שטחים אלו לא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי בניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
6.5	בניה ירוקה	א. הבניה תהיה בהתאם להנחיות העירוניות לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר. ב. התכנית תעמוד בדרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
6.6	חשמל	א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל. ב. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורות, תת קרקעיות או משוקעות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה, תחנות המשנה וחדרי הטרנספורמציה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.
6.7	הוראות פיתוח	א. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה בתוכנית, ייבחרו צמחים חסכוניים במים. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת. ב. הפיתוח הנופי של המתחם יעשה ככל הניתן מתוך שיקולים סביבתיים של מיקרו אקלים, לחות, טמפ', עומס חום, הצללה, טיפול באפקט האלבידו, פתרונות למניעת אבק ושימוש באמצעים חסכוניים באנרגיה.
6.8	ניהול מי נגר	א. התכנון המפורט יכלול פתרונות לניהול הנגר העילי לרבות השהייתו, חילחולו, העברתו למערכות העירוניות. הקיימות או שטחים פתוחים בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים. ג. כל מרזבי המבנים יופנו לעבר שטחים מחלחלים או לעבר לשטחי השהייה ציבוריים. תינתן עדיפות להזרמת

6.8

ניהול מי נגר

מי נגר ממשטחי בטון אל אזורים מחלחלים.
ד. מי הנגר העילי בגבולות התכנית ישומרו ככל הניתן באמצעות השהיה, החדרה, ניתוב ואיגום, לרבות אחזקה וניקוז המערכת, כפי שיפורט בתכנית ניקוז שתאושר ע"י העודה המקומית כתנאי לאישור בניה.

6.9

תשתיות

א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בשטח התכנית כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
ב. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית בית שמש.
ג. אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה והגישה אליה לאישור מחלקת תנועה.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות.
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום תחילתה.