

# בית שמש מרחב צפון הנחל

• מתחם הטגארט – תכנית 102-091122

דיון להפקדה

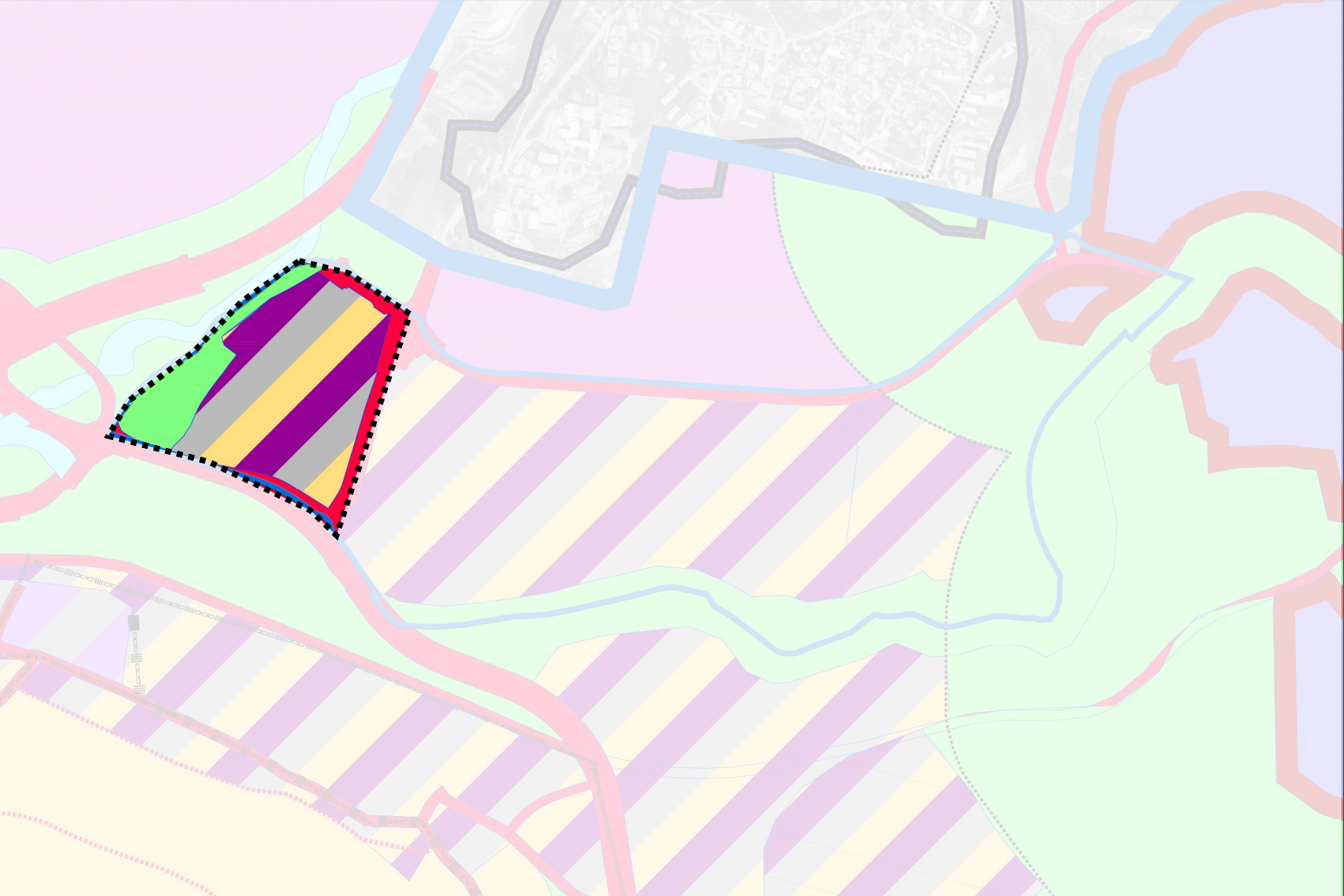
12.12.2022



ארי כהן - מיכאל וינד  
אדריכלות ובנייה ערים



# תוכנית מתאר כוללנית (בהכנה)



עפ"י התכנית הכוללנית יעוד  
כל תחום התכנון הוא למגורים  
מסחר ותעסוקה . נדרש  
לתכנן תשתית שתתמוך  
בשימושי מגורים בהיקף של  
כ-2,000 יח"ד

באדיבות קייזר אדריכלים

## המתחם המערבי

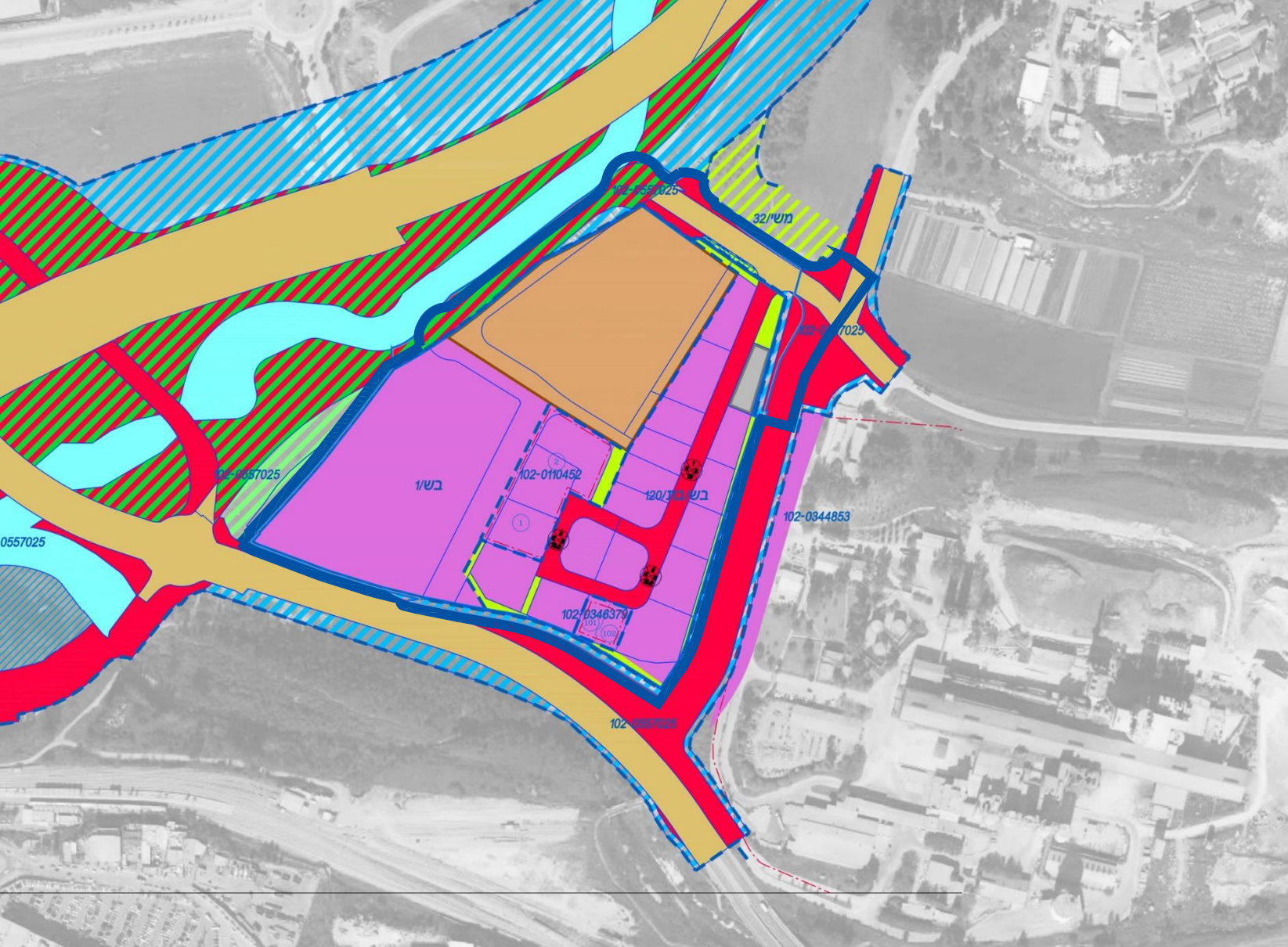
תחום התכנית כולל שלושה מתחמי  
תכנון מוגדרים:

1. מתחם אזור התעשייה הקיים – מבני  
תעשייה נמוכים (1-3 קומות)
2. מתחם משטרת בית שמש - מבנה  
משטרה בריטית (מצודת "טגארט")  
כולל תוספות מאוחרות. כל יתר  
המתחם משמש לחנייה ושטחים  
פתוחים
3. מתחם עם ממצאים ארכיאולוגיים -  
מעובד בחלקו



# המתחם המערבי, מצב מאושר

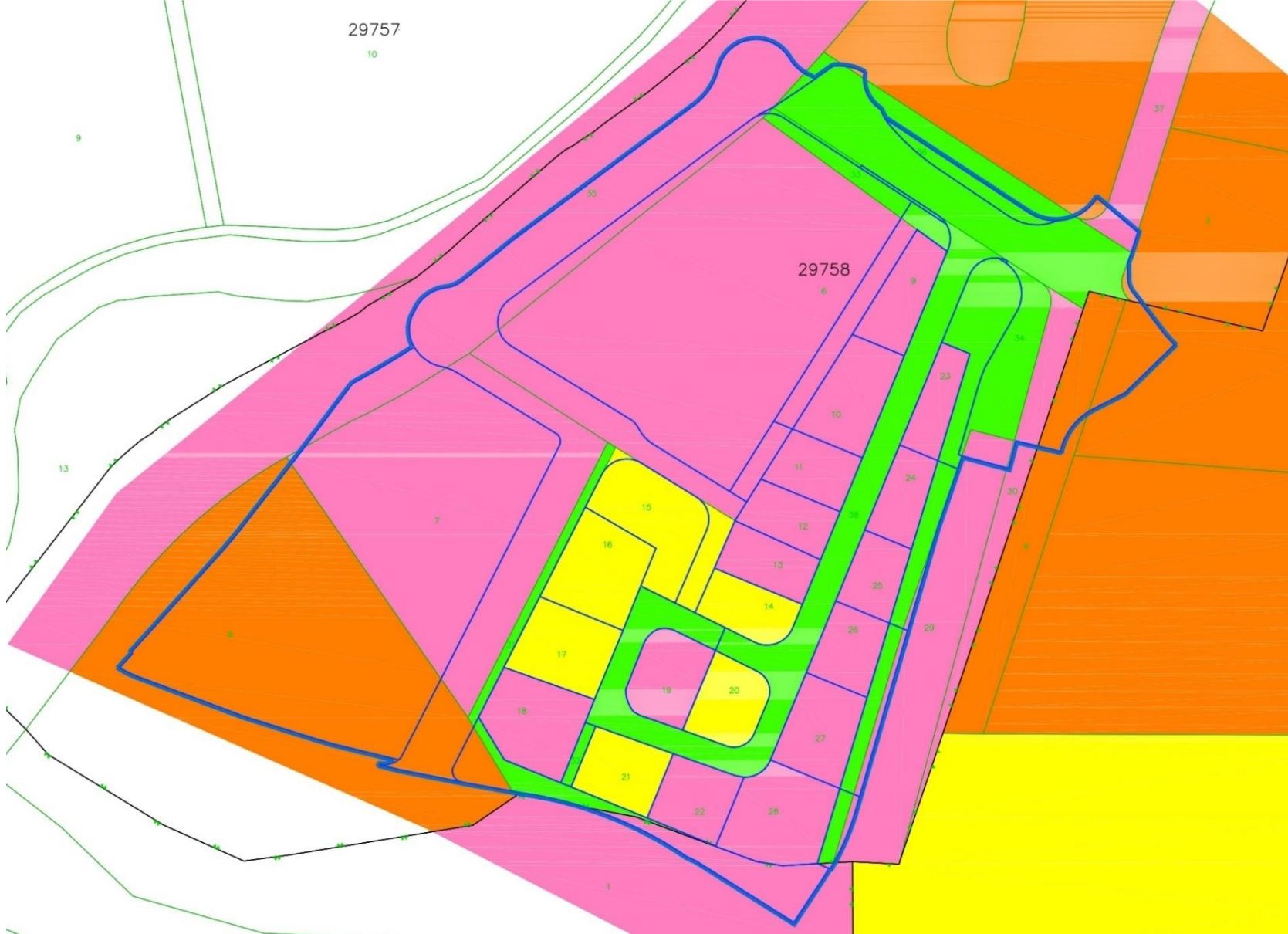
אזור התעשייה הקיים והשטח הארכיאולוגי מיועדים לתעשייה, מגרש משטרת בית שמש מיועד למבנה ציבור



תעשייה	
מסחר	
מבנה ציבור	
קרקע חקלאית	
שטח ציבורי פתוח	
נחל	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך ו/או טיפול נופי	

# המתחם המערבי, בעלויות

מרבית שטח התכנית בבעלות מדינת ישראל, חלק קטן (6 מגרשים) בבעלות פרטית (חכירה) והיתרה בבעלות הרשות המקומית וקק"ל.



## מקרא:

- מדינת ישראל (59.04%)
- קרן קיימת לישראל (13.96%)
- רשות מקומית (17.76%)
- פרטיים (9.24%)





# מתחם משטרת בית שמש

ת.ז. מתחמית: משטרת בית שמש	
שטח המתחם	כ-23.5 דונם
ייעוד קרקע	שב"צ
שימושים	משטרת בית שמש
תכנית מאושרת	בש/1 (מתארית)
מ"ר מאושר	-
מ"ר בנוי בפועל	כ-3700 מ"ר
גובה בינוי	2 קומות
מאפיינים יחודיים	מבנה מנדטורי לשימור עתיר עצים בוגרים





תכנית  
בש/בת/120 משנת '96  
אזור התעשייה  
בית-שמש צפון



תכנית

בש/בת/120 משנת '96

אזור התעשייה


בית-שמש צפון



תכנית  
בש/בת/120 משנת '96  
אזור התעשייה  
בית-שמש צפון

תוואי דרך מאושרת



An aerial architectural rendering of a city development project. The image shows a complex of buildings, including several tall skyscrapers and numerous smaller, multi-story residential or commercial buildings. The buildings are arranged in a grid-like pattern with some irregular shapes. The surrounding area includes roads, parking lots, and some green spaces. The overall style is a light, semi-transparent architectural visualization.

מתחם משטרת בית שמש  
מצודת טגארט

# הזדמנויות ויעדים

חידוש ושימוש מחדש של מבנה מצודת הטגארט כמוקד לזהות מרחבית

העצמת זכויות תוך ניצול ייחודיות מבנה הטיגארט ליצירת מקום איכותי היכול לאפשר פעילויות מגוונות



מתחם שרונה, מסחר ובילוי



הסעדה והופעות



חצר פנימית מגוננת



חצר פנימית שימושית



בית שמש  
מתחם תעסוקה מערבי

# מבנה תחנת משטרת בית שמש שימור המבנה ההיסטורי וסביבתו

יאיר זרון, שירה בן עזרא - יועצי שימור לתכנית



## תיק תיעוד מקדים מבנה תחנת משטרת בית שמש

מבנה המשטרה הבריטית ("טיגארט")  
תחנת ערתוף - ARTUF STATION [02]

דגם: Police Station

שנת בנייה: 1940

מתכנן: מע"צ, צוות תכנון מנדטורי, מתכנן ראשי פוסטה טורקה

# מבנה תחנת המשטרה

## תיק תיעוד

דצמבר 2020

יאיר ורן  
כתובת: שד' מנחם בגין 25/א  
טל': 054-9405694

תיעוד:  
שירה בן עזרא, בן עזרא מתכננים ויועצים בע"מ  
כתובת: שער פלמר 1/525 חיפה  
טל': 04-8678417

רשות מקרקעי ישראל

ארי בן אדריכלות ובינו ערים



מוגש ל:



## מצב השתמרות המבנה ההיסטורי



## מבנה תחנת המשטרה

### תיק תיעוד

# מבנה תחנת המשטרה

## תיק תיעוד



מרתף מגדל צפוני, תנור שריפה מקורי (נדיר)



מגדל דרומי, חרכי ירי עם תריסי ברזל מקוריים



מפתח מקורי לתא המעצר



תא מעצר, מיטות בנויות מקורות



מגדל דרומי, מבט חוץ

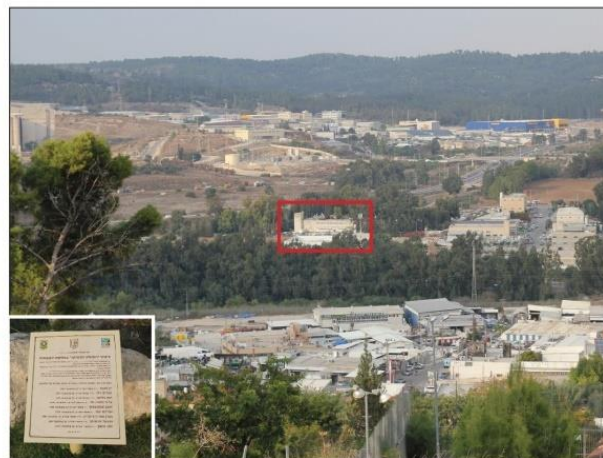
# מבנה תחנת המשטרה

## תיק תיעוד

### נראות האתר בסביבה



● תצפית מרחוב המשלט (מול בית מס' 12) במקום נמצאת אנדרטה לזכר לחימי חטיבת הראל שלחמו לכיבוש "המשלט" משותף מידי המצרים, כחלק ממבצע "אל הרה" במלחמת העצמאות. מנקודה זו החלה בנייתה של העיר בית שמש המקום ידוע גם בדיהויי בשיח של חיים חפר "היו זמנים" שנכתב במהלך מלחמת העצמאות. היו זמנים, אי במשלט ישבנו, היו זמנים, לחמנו ואהבנו, עקשו דובר אין לזכור – על המשלט יושבת עיר, אולי בזכות אותם זמנים...



צילום: אירי רותן, 12.11.2020

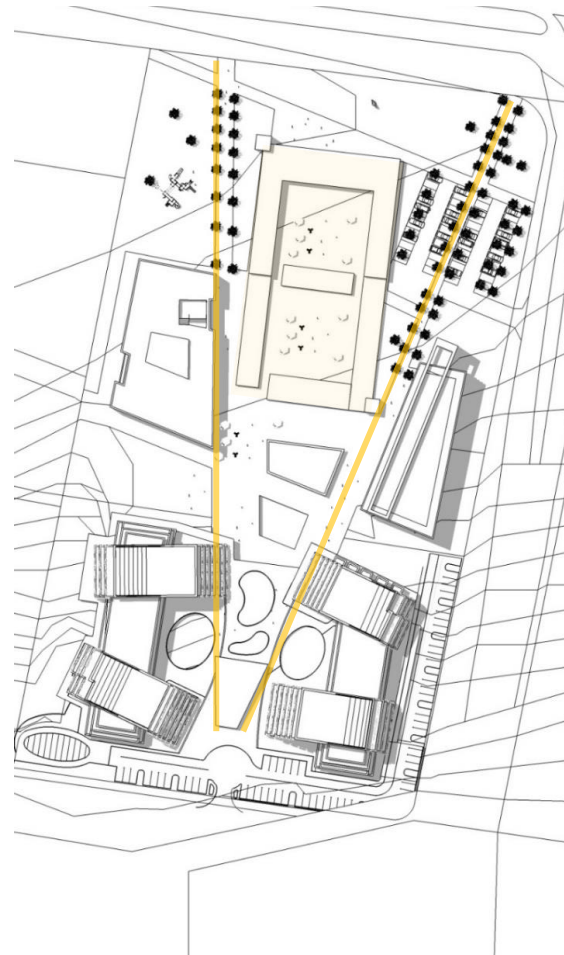


● תצפית מכיוון אזור התעשייה הרטוק



צילום: אירי רותן, 12.11.2020

מתחם מסחר ותעסוקה "שפיר", תחנת משטרת נס ציונה  
תכנון המתחם: v5 אדריכלים



# מבנה תחנת המשטרה

## תקדימים

# תחנת משטרת רמת גן

תכנון השימור: אמנון בר אור - טל גזית אדריכלים בע"מ | ביצוע: ארכו



## מבנה תחנת המשטרה

### תקדימים

# מתווה תכנון מוצע



מטרות ועקרונות:

- חידוש המרחב וקשירת מתחמים מגודרים לכדי מקום חי ופעיל
- העצמת זכויות תעסוקה במרחב המלאכה ע"י איחוד מגרשים
- תוספת זכויות לתעסוקה תוך שימור הטאגרט וסביבותיו



מצב קיים – תצ"א





An aerial photograph of a city, likely Tel Aviv, with a semi-transparent architectural rendering overlaid. The rendering shows a dense urban layout with various building heights and shapes, including a prominent tall, thin tower. The text is centered in the upper half of the image.

# מנגנון להתחדשות עירונית במתחם המלאכה

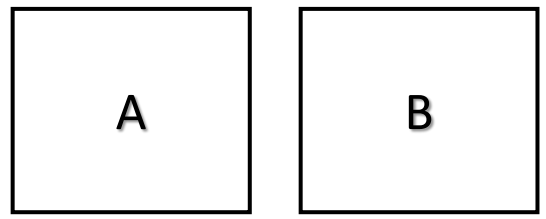
(תכנית איחוד מגרשים והעצמת זכויות)



• צמצום התליות בין בעלויות = הגדלת סיכויי מימוש

• איחוד המגרשים כמפתח למיצוי זכויות משמעותי  
(תמהיל בינוי מגוון יותר, חנייה תת-קרקעית יעילה...)

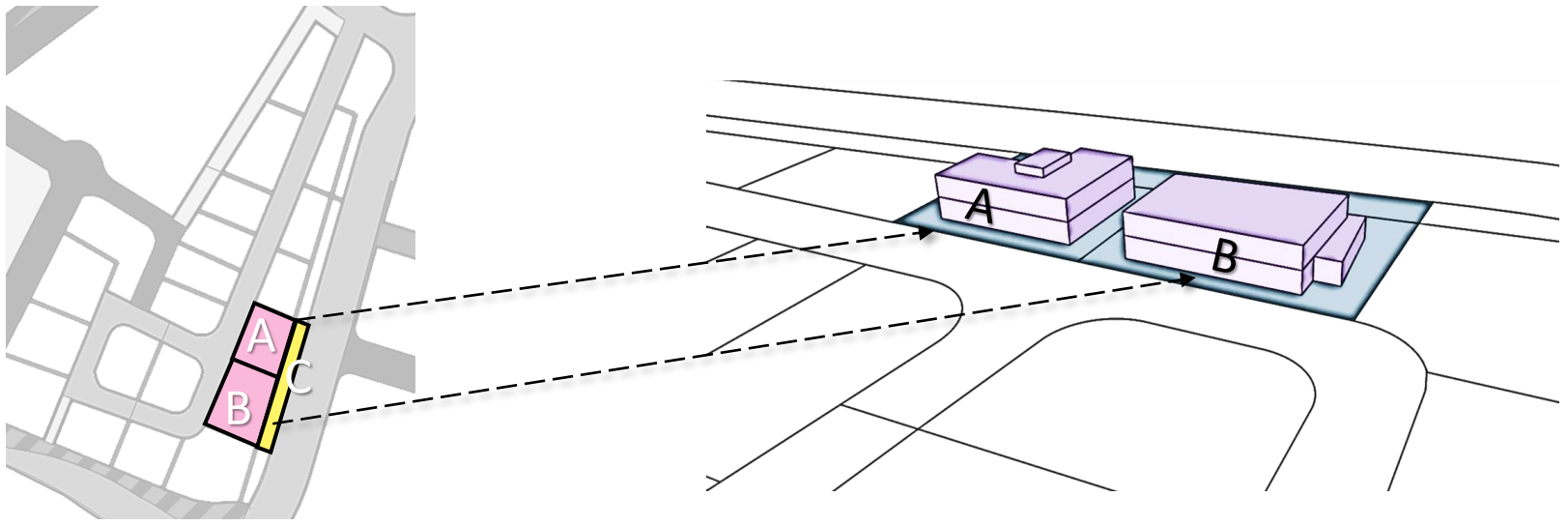
שטח מגרש יחיד: 1.3-2.6 ד'

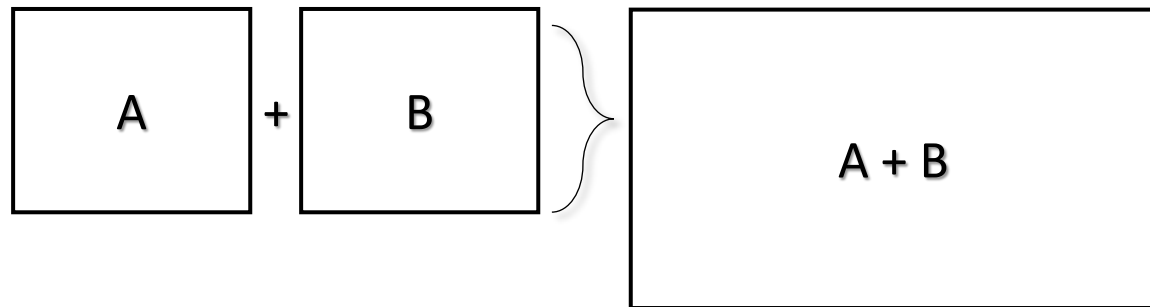


- 95% בנייה
- 2 קומות
- שימושי תעשייה

בינוי נמוך של תעשייה ואחסנה

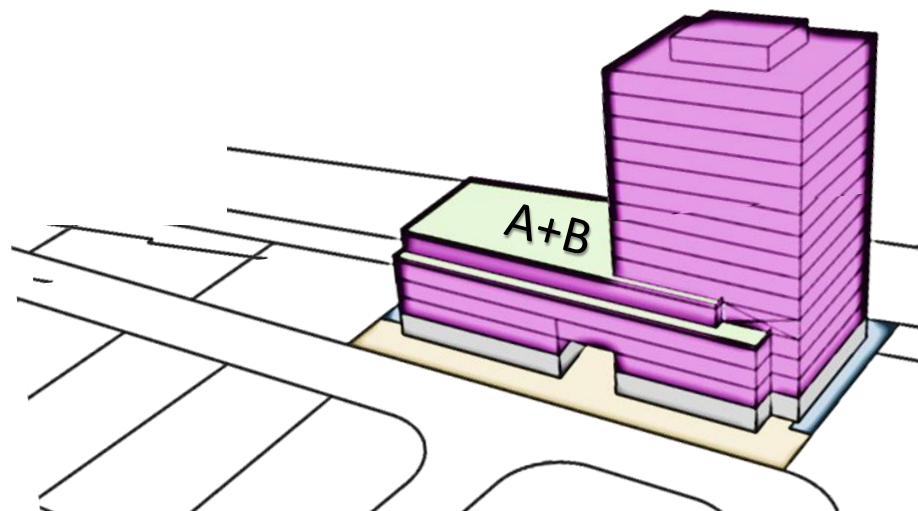
בינוי מכח התכנית המאושרת,  
תחת "הוראות מעבר" שעיקרן  
אי פגיעה בהיתכנות מימוש  
התכנית המוצעת





העצמת זכויות  
באמצעות איחוד  
חלקות

450% בנייה (מירבי)



# איחוד מגרשים מוצע

תוספת בינוי מוצע:

כ-135,000 מ"ר חרבי

(33,000 מאושר)

תחום קבוצת  
מגרשים לאיחוד



מס' מגרש	תת מגרש	שטח	סה"כ למגרש
202	A	2638	7072
	B	2355	
	C	2079	
203		2368	2368
204		1618	1618
205	A	1546	4573
	B	2588	
	C	439	
206	A	1942	4363
	B	1398	
	C	1023	
207	A	1216	3404
	B	1231	
	C	957	
208	A	1163	3233
	B	2070	
209	A	1593	3715
	B	2122	
210	A	1373	4065
	B	1316	
	C	1376	
211		1391	1391
212		1729	1729
213		1566	1566
סה"כ		39,097	

# תכנון תנועה



# בינוי ופיתוח

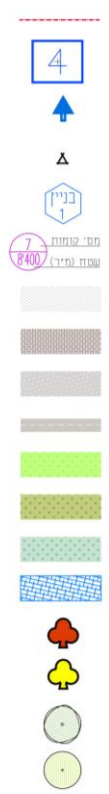


# תכנית בינוי

היקף בינוי מוצע: 450%

סה"כ במתחם המערבי:

270,000 מ"ר



- קו כנין
- מספר תא שטח
- כניסת רכב לחניה/חניון
- כניסה ראשית לבניין/ליחיד
- מס' בניין
- מס' קומות ושטח בנין (שטח מ"ר) / מס' קומות (מ"ר)
- כביש גישה
- שביל מרוצף/זיקת הנאה
- שביל מתוכנן
- שביל אופניים
- שציפ
- פיתוח אקסטנסיבי
- שפיפ
- נחל
- עץ לשימור
- עץ לכריתה
- עץ רחוב מתוכנן
- עץ מתוכנן בשציפ

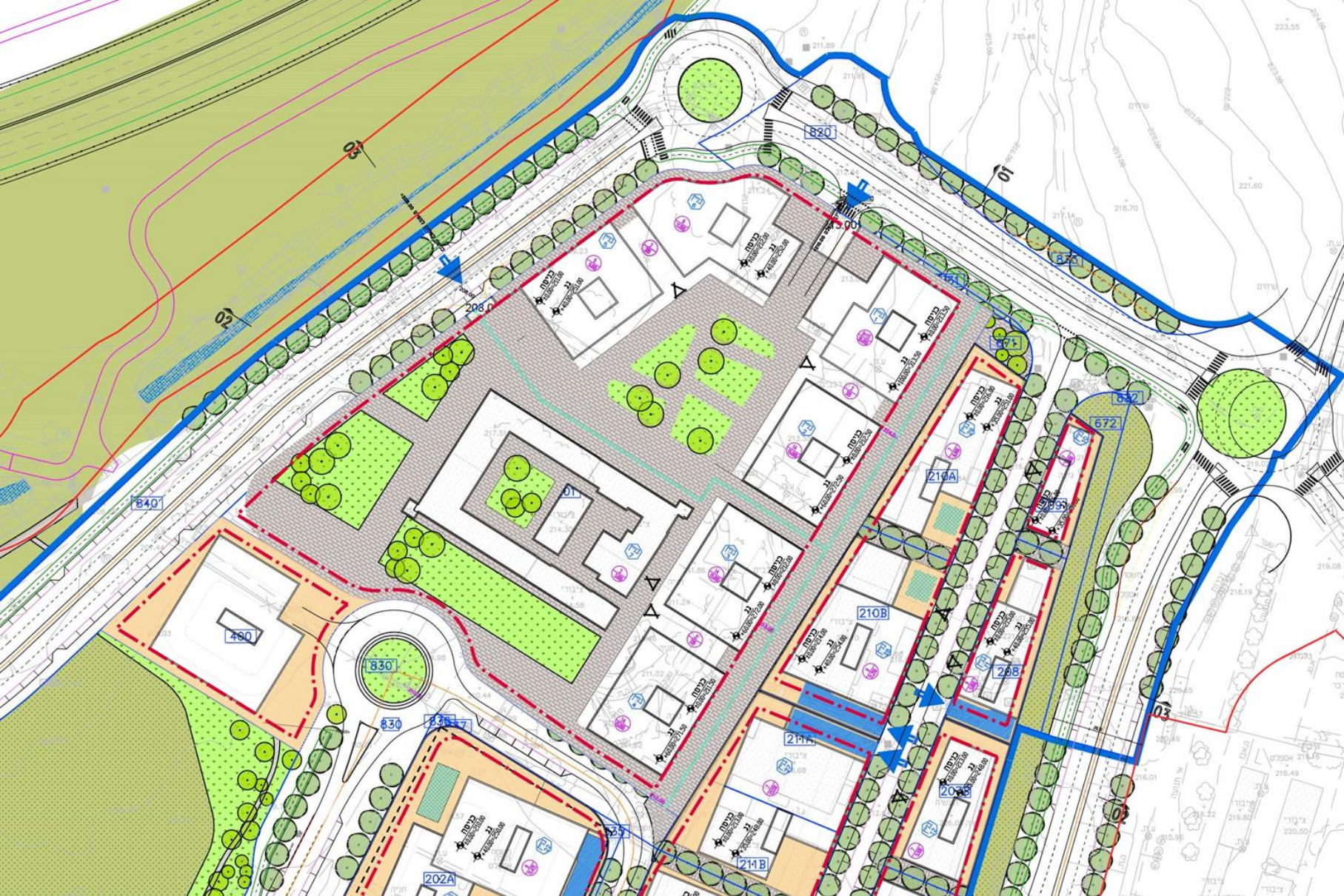
# תכנית בניוי - מתחם המשטרה

היקף בניוי מוצע: 450%

כ-105,000 מ"ר מרבי

סה"כ במתחם המערבי:

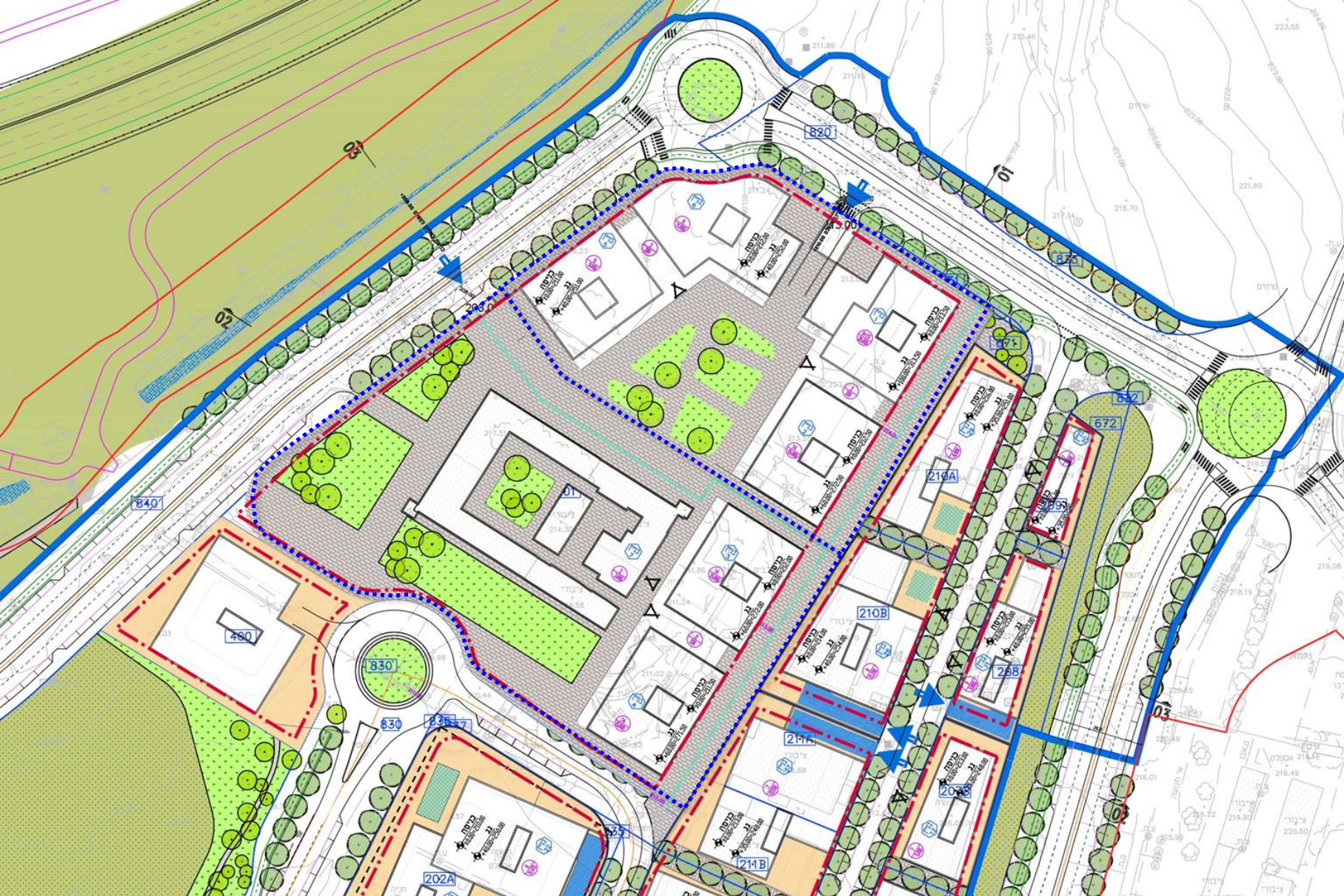

270,000 מ"ר



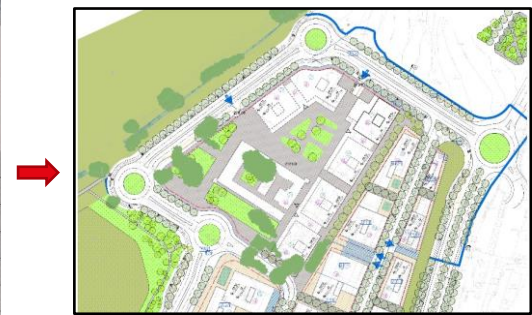
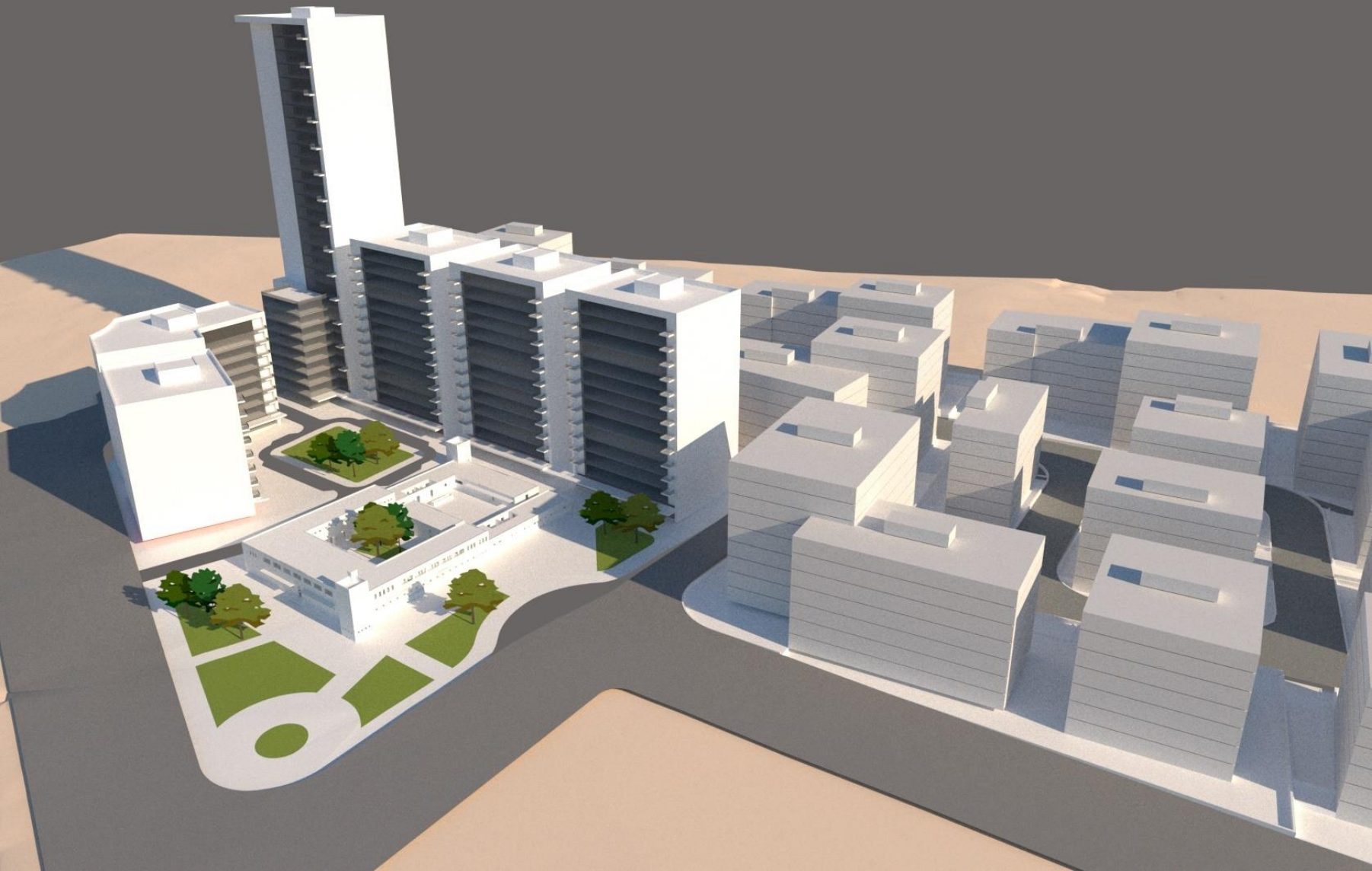
## פיצול מגרש המשטרה

יותר פיצול תא שטח 201 ל-2 תאי שטח ללא תוספת זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית. זכויות הבניה יתחלקו באופן יחסי לגודלם של תאי השטח לאחר החלוקה. יותר קו בניין "0" תת-קרקעי בין תאי השטח החדשים לצורך איחוד חניונים תוך הבטחת גישה ממערכת הדרכים הגובלת לכל תא שטח באופן עצמאי.

חלוקה אפשרית:



# מבט מכיוון מערב



# מבט פנימי ממערב



# מבט מכיוון דרום



