

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0729483

רח' מנחת יצחק 8-14 ורח' אור שמח 4-6 בית שמש

ירושלים

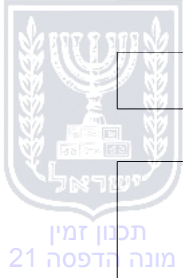
מחוז

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

תכנית הרחבת דיור ותוספת יח"ד ברח' מנחת יצחק בית שמש, נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים, וכן תוספת יחידות דיור. השכונה נבנתה ע"י עמותת נחלה ומנוחה, על פי תכנית בש/במ/א/90, בשנים 93-1990 ואוכלסה בשנת 93. תכנית זו עוסקת ב-4 תאי שטח ובכל אחד מהן נבנו 8 יח"ד, ובס"ה 32 יח"ד, כאשר התכנית מציעה להוסיף 9 יח"ד ובס"ה 41 יח"ד. במגרש בוצעו מספר חריגות בנייה, והתכנית מכשירה את חלקן. חריגות אשר אין דרך להכשירן סומנו להריסה במסמכי התכנית. התכנית תאפשר הגשת בקשות להיתר בנייה וביצוע ההרחבות בבנייה צומחת לכל טור אנכי מקומת הקרקע עד הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הן הרחבת הדירות עד 140 מ"ר, הן תוספת הזכויות עד 20% לתא שטח, והן תוספת יח"ד הינן בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.

חלקות 27 ו-34 נכללו משום שהן חלק מהמגרשים המקוריים של תכנית בש/במ/א/90 - אך התכנית אינה משנה את המצב התכנוני בחלקות אלו כלל.

המגרשים המקוריים ע"פ בש/במ/א/90 הינם בש/טח כ-4.270 ד'. המגרשים הכלולים בתכנית זו כ-3.680 ד'. ההפרש נוצר בשל כך שחלק משטחי מגרשי המגורים המקוריים הפכו לדרך או לשביל והוצאו מתחום המגורים במסגרת התצ"ר.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :

1. רח' אור שמח 6
- גוש 5379 חלקה 28
- תיק בניין 22400060
- בקשות להיתר 980114-980115-980116-980117-980118-20130320

2. רח' מנחת יצחק 8
- גוש 5379 חלקה 29
- תיק בניין 22800080
- בקשות להיתר
910180-970094-970145-970146-970147-980103-980104-980111-980112-980113-980142-20100147

3. רח' מנחת יצחק 10
- גוש 5379 חלקה 30
- תיק בניין 22800100
- בקשות להיתר 20090148-20090149-20100514

4. רח' מנחת יצחק 12
- גוש 5379 חלקה 31
- תיק בניין 22800120
- בקשות להיתר 910181-970095-970148-20120457-20130205



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' מנחת יצחק 8-14 ורח' אור שמח 4-6 בית שמש
------------------------	-----------	---

מספר התכנית	102-0729483
-------------	-------------

שטח התכנית	3.684 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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 199477

קואורדינאטה Y 627382

1.5.2 תיאור מקום

רח' אור שמח 4-6 ורח' מנחת יצחק 8-14 שכ' הרב ניסים 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	אור שמח	4	
בית שמש	אור שמח	6	
בית שמש	מנחת יצחק	8	
בית שמש	מנחת יצחק	12	
בית שמש	מנחת יצחק	14	
בית שמש	מנחת יצחק	10	

הרב ניסים - נחלה ומנוחה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5379	מוסדר	חלק	27-32	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/במ/90 א	27 - 26

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	תאריך
בש/ במ/ 90 /א	החלפה		3952	1030	08/12/1991



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	25/02/2020	גאורגי שפיטלניק	11: 35 25/02/2020	נספח תלת מימד - גיליון 1 מתוך 1	לא
בינוי	מנחה	1: 150	1	25/02/2020	גאורגי שפיטלניק	11: 56 25/02/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 1 מתוך 4 - העמדה	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/02/2020	גאורגי שפיטלניק	11: 40 25/02/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 2 מתוך 4 - תכנית בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/02/2020	גאורגי שפיטלניק	11: 42 25/02/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 3 מתוך 4 - חזיתות וחתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/02/2020	גאורגי שפיטלניק	11: 43 25/02/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 4 מתוך 4 - חישוב שטחים	לא
חניה	מנחה	1: 150	1	25/02/2020	ישראל סובול	11: 26 25/02/2020	נספח חניה	לא
מבנים קיימים	רקע	1: 100	1	25/02/2020	גאורגי שפיטלניק	11: 44 25/02/2020	נספח תמונות - גיליון 1 מתוך 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/12/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 33 24/12/2019		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	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426614		chaimsh@land.gov.il

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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		hanen118@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	סובול ישראל	ירושלים	בית שערים		02-6522198		sobolisrael@ 012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 תכנון זמין מונה הדפסה 21 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011

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**

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד, קביעת קווי בנין וקביעת שלביות ביצוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 קומות (לא לפי מבא"ת) למגורים ב' ולמגורים ג'.

ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת הדירות לפי סעיף 62 א (א) 12.

ג. קביעת בנייה לצורך תוספת יח"ד מ-48 ל-57 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8.

ד. קביעת בניה סה"כ ב-7,284 מ"ר, מתוכם 6,147 מ"ר שטח עיקרי ו-1,137 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו-16 לחוק.

ה. תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח מס' 1, וקביעת שיא גג ב-16 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ו. קביעת קווי בניין בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ז. תוספת מרחב מוגן דירתי למבנה קיים מעבר לקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק.

ח. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

ט. מתן הוראות לגבי הריסות לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.

י. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.

יא. קביעת עדכון לתשריט רישום בית המשותף.

יב. תאי שטח 27-32 ללא שינוי תכנוני.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	32, 27	להריסה
מגורים ג'	4 - 1	מבנה מוצע
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	להריסה
מגורים ג'	4 - 1	מבנה מוצע
מגורים ג'	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים עד 4 קומות	4,272	100
סה"כ	4,272	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,158.29	31.44
מגורים ג'	2,526.08	68.56
סה"כ	3,684.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תותרנה תוספת בניה בכל הקומות, כמפורט בנספח הבינוי. 3. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. 4. תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבניין. 5. תותר דיורית לכל יחידת דיור המתאימה לכך.
ב	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באותו חיפוי/טיח ובאותו גוון אשר נבנה הבניין.
ג	חניה
	החנייה תהיה לפי תקן תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
ד	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
ה	קווי בנין
	א. קווי בנין במגרש יהיו על פי המסומן בתשריט. ב. תותר בניית מרחב מוגן מעבר לקווי הבניין.
ו	פיקוד העורף
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 2. תותר בניית מרחב מוגן מעבר לקווי הבניין.
ז	קולטי שמש על הגג
	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3. דודי השמש יוסתרו באמצעות מעקה, בתיאום עם מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	הגשת תכנון מפורט בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים

4.2	מגורים ג'
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תותרנה תוספת בניה בכל הקומות, כמפורט בנספח הבינוי. 3. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. 4. תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבניין. 5. תותר דיורית לכל יחידת דיור המתאימה לכך.
ב	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באותו חיפוי/טיח ובאותו גוון אשר נבנה הבניין.
ג	חניה החנייה תהיה לפי תקן תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
ד	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
ה	קווי בנין א. קווי בנין במגרש יהיו על פי המסומן בתשריט. ב. תותר בניית מרחב מוגן מעבר לקווי הבניין.
ו	פיקוד העורף 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 2. תותר בניית מרחב מוגן מעבר לקווי הבניין.
ז	קולטי שמש על הגג 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכ"י. 2. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3. דודי השמש יוסתרו באמצעות מעקה, בתיאום עם מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי בניה הגשת תכנון מפורט בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							סך שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16	16.6	11	202	1341	12	58	216	1055	661	אור שמח 6	1	מגורים ג'	מגורים ג'
				5	16	15.2	10	206	1352			230	1122	655	מנחת יצחק 8	2	מגורים ג'	מגורים ג'
				5	16	16.5	10	209	1270			175	1095	606	מנחת יצחק 10	3	מגורים ג'	מגורים ג'
				5	16	16.5	10	234	1405			264	1141	600	מנחת יצחק 12	4	מגורים ג'	מגורים ג'
							41		5368	12	58	885	4413	2522	סך הכול			מגורים ג'
				4	16.5	13	8	155	958			120	838	616	אור שמח 4	27	מגורים ב'	מגורים ב'
				4	16.5	14.8	8	177	958			120	838	541	מנחת יצחק 14	32	מגורים ב'	מגורים ב'
							16		1916			240	1676	1157	סך הכול			מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

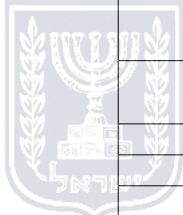
קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(1)	אור שמח 6	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	מנחת יצחק 8	2	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	מנחת יצחק 10	3	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	מנחת יצחק 12	4	מגורים ג'	מגורים ג'
	סך הכול			מגורים ג'
(1)	אור שמח 4	27	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	מנחת יצחק 14	32	מגורים ב'	מגורים ב'
	סך הכול			מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

- 1- יעודכן ע"י וע"ח מבקשי הבקשה להיתר רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא עדכון תשריט הבית המשותף ורישום בהתאם לתכנית זו.
- 2- תירשם הערת אזהרה לטובת עיריית בית שמש לגבי אי התאמה להיתרי בנייה בנכסים בהם יימצאו חריגות בנייה ו/או שימוש.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תשלום לזים התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.

6.4**כתב שיפוי**

תנאי למתן תוקף לתכנית זו הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י לא פחות מבעל עניין אחד בכל מגרש.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6**הריסות ופינויים**

תנאי להגשת בקשה להיתר הוא סימון הריסה של כל חריגה שלא נכללת בבקשה שהוגשה, עפ"י המסומן בנספח הבינוי, ביחס למבקש ההיתר בלבד.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. בניית ההרחבות תבוצע בעמודות צומחות בלבד. 2. הבניה בקומת הגג תהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.	1. לא תותר קומת עמודים למעט מעל קומת קרקע. 2. יינתן היתר לבנייה מעל לחריגה קיימת - ככל שלא תיווצר בפועל קומת עמודים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ-15 שנה.