

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0854711

מגרש למגורים ברחוב סמטת מנוח - בית שמש הישנה

ירושלים

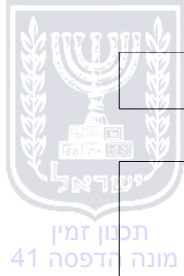
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/01/2021

להפקיד את התכנית

31/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית שבנדון ממוקמת ברחוב סמטת מנוח 7 בבית שמש הישנה בצד דרום של הכביש. מצד מזרח היא גובלת בשצ"פ, מצד צפון בכביש (סמטת מנוח), מצד מערב בחלקה פרטית ביעוד מגורים א' ומצד דרום ביעוד מגורים ב'. שטח התכנית כ- 950 מ"ר.

2. כיום יש בתחום החלקה 2 בתי מגורים ותיקים צמודי קרקע.

3. עקרונות התכנון:

א. התכנית מציעה הריסת הבינוי הקיים והקמה של בניין מגורים בן 8 קומות מעל הקרקע.

ב. התכנית ממוקמת בסביבת מגורים עירונית המצויה במרחק הליכה קצר למוסדות חינוך, פנאי קניות ושירותים שונים.

ג. התכנית מתוכננת בהתאמה לתכנית ההתחדשות העירונית של בית שמש ולאור הציפוף המוצע בה כדי ליצור סביבה עירונית הליכתית-איכותית.

4. נתונים עיקריים בתכנית:

א. יעודי הקרקע המוצעים הם מגורים, שצ"פ (ללא שינוי), ודרך.

5. הצפיפות המוצעת בתחום החלקה (כולל השצ"פ) היא כ-30.64 יח"ד דיור לדונם.

6. הקרקע הינה בבעלות פרטית (גם השצ"פ וגם השטח למגורים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש למגורים ברחוב סמטת מנוח - בית שמש הישנה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

102-0854711

מספר התכנית

0.950 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

לייר

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 198125

קואורדינאטה Y 628339

1.5.2 תיאור מקום

רחוב סימטת מנוח 7, 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	מנוח	7	

שכונה בית שמש הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5211	מוסדר	חלק	78	

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 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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/ 112	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 112 בתחום תכנית זו בלבד.	3463	1939	25/06/1987



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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				ארז ניסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ארז ניסן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה		1	16/08/2021	ארז ניסן	14: 30 16/08/2021	נספח בינוי קני"מ 1: 100	לא
תנועה	מנחה		1	16/08/2021	יוסף וויס	14: 46 16/08/2021	נספח תנועה קני"מ 1: 250	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/07/2020	לאוניד לייפמן	15: 23 04/11/2020		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	יוסי אורון			מסילת ציון	(1)	113	02-9993739		oronyossi@gmail.com
	פרטי	אבי מלכה			בית שמש	היסמין (2)	15 א	073-7310686		avimalka246@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מסילת ציון 113.

(2) כתובת: רחוב היסמין 15א, בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי אורון			מסילת ציון	(1)	113	02-9993739		oronyossi@gmail.com
פרטי	אבי מלכה			בית שמש	היסמין (2)	15 א	073-7310686		avimalka246@gmail.com

(1) כתובת: מסילת ציון 113.

(2) כתובת: רחוב היסמין 15א, בית שמש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסי אורון			מסילת ציון	(1)	113	02-9993739		oronyossi@gmail.com
בעלים		אבי מלכה			בית שמש	(2)	15	073-7310686		avimalka246@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: מסילת ציון 113.

(2) כתובת: רחוב היסמין 15א, בית שמש.

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	מאיר יגוד	8097386		ירושלים	אלישע (1)	8	054-7899835		yagodm@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	ארז ניסן	מ2629849		ירושלים	בן יהודה	10			nissan.architectes@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסף וויס	37763144	י.ג. יעוץ הנדסי	ירושלים	הנשיא	41			Office@ygyg.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: רחוב אלישע 8 דירה 12, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מבנה מגורים בן 8 קומות מעל חניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ד' ולדרך.
2. קביעת השימושים המותרים בתוכנית.
3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. קביעת שטחי בניה.
5. קביעת גובה הבינוי.
6. קביעת מספר קומות מירבי.
7. קביעת תוספת יח"ד במגרש.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים קיימים.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	818.42	86.15
שטח ציבורי פתוח	131.56	13.85
סה"כ	949.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	60.92	6.41
מגורים ד'	765.06	80.53
שטח ציבורי פתוח	124.01	13.05
סה"כ	949.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. בניין למגורים להשכרה ג. דיור לסטודנטים ד. דיור מוגן ה. כל שימוש מגורים אחר. ו. שימושים התומכים והנלווים לשימושים לעיל (כדוגמאות: חדר עגלות, חדר כושר, חדר כביסה משותף וגן ילדים).
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות בלבד מעבר למסומן בתכנית זו באישור מהנדס/ת העיר לעת הגשת בקשה למתן היתר בניה.
ב	קווי בנין 1. קו בנין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום יהיה עבור בינוי מעל הקרקע. 2. קו בנין המסומן בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום יהיה עבור בינוי בתת הקרקע.
ג	סטיה ניכרת א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. הגובה היחסי של המבנה כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. ג. מס' קומות המירבי בבנין כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
ד	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר התקנה מערכת לייצור חשמל פוטוולטאית וכן מתקני תקשורת ומערכות.
ה	ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20 % שטחים חדירי מים מתוך שטח החלקה הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ו	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

4.1

מגורים ד'

- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות לעניין עמידה בתקנות נגישות. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור מחלקת כבאות לעניין עמידה בתקנות כבאות.
- ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה לעניין עמידה בתקנות תברואה.
- ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.
- ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ט. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה וקביעת הוראות חלוקה שיסדירו את רישום הבעלות בתלת מימד.
- י. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן יכללו בו מרחבים מוגנים בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
- יא. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנון ותאום נטיעות העצים בתחום המגרש ע"פ דרישת פקיד היערות.
- יב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השצ"פ שתובא לאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.

ז

תנאים למתן תעודת גמר

- א. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
- ב. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים בפועל ע"פ דרישות פקיד היערות.
- ג. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדסת העיר או מי מטעמה.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

- גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה וגינות למטרת נוי.
- פינות ישיבה ופנאי
- מעבר תשתיות תת"ק
- מתקנים הנדסיים

4.2.2

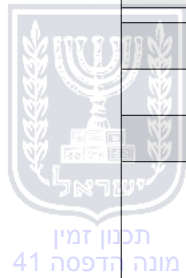
הוראות

א

הוראות פיתוח

פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון ונטיעות ומעבר תשתיות.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי תינתן אפשרות מעבר לתשתיות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. קומות החניה התת-קרקעיות המשרתות את המגורים יוכלו להתקיים בתחום יעוד דרך מוצעת הכלול בתכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
			עיקרי	שרות						שרות		קדמי	אחורי	צידי- ימני	
מגורים ד'	818	1865	660	1935	4460 (1)	546	45 (2)	31	25.3 (3)	7 (4)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	5.5 (5)	421 (6)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי החניה ושטחים למרחבים מוגנים..
- (2) שטחי התכסית בקומת החניה יהיו 80% מתא שטח.
- (3) גובה זה (25.30 מ') כולל את מבנה היציאה לגג, המערכות הטכניות הנדרשות ומעקה תקני עפ"י חוק..
- (4) 8 קומות מעל הקרקע.
- (5) כמפורט בתשריט מצב מוצע.
- (6) השטח המפורט בעמודות המרפסות הינו שטח עיקרי הבא בנוסף לעמודות סה"כ שטחי הבניה. יובהר כי כל המרפסות יבנו בתוך קווי הבניין המופיעים בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרבות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות

6.2**פסולת בניין**

יש לפנות את פסולת הבניין לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.5**הריסות ופינויים**

הבניין והגדרות והאלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2**מימוש התכנית**

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.