

15331/כ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0117572

המרת זכויות ממגורים למסחר ותוספת שטחי שירות

ירושלים

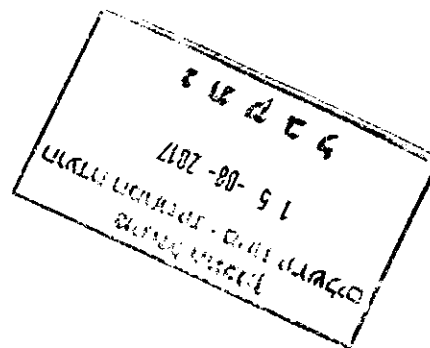
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/02/2016

להפקיד את התכנית

כ"מחצית

05/01/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הוצאת תוכנית מס' - תכנית מס' 102-0117572 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הוצאת תוכנית מס' - תכנית מס' 102-0117572 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
תאריך: 10.7.17 מחוז: ירושלים משרד הפנים - ירושלים יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מעבה את שטחי המסחר הנסמכים על הכיכר העירונית בשכונה ג'1 ע"י המרת שטחן של 3 דירות מגורים למסחר ותוספת שטחי שירות כמקובל. שטחי המסחר הנוספים נועדו ליצור המשך למסחר הקיים במגרשים 230 ו 407 - קולונדה מסחרית נוספת הכוללת מבנה עצמאי בן 2 קומות על חלקו המזרחי של מגרש 407.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0117572

1.2 שטח התכנית 3.986 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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 198548

קואורדינאטה Y 623458

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 407 ו 230 הסמוכים לכיכר המסחרית בשכונה ג-1, רמת 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	יחזקאל הנביא		

שכונה ג-1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34356	מוסדר	חלק		21
34357	מוסדר	חלק		16, 18, 25, 42

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
102-0116327	2 - 1

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/ 158	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית בש/ 158 ממשיכות לחול.	4788	4925	26/07/1999
102-0116327	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0116327 ממשיכות לחול.	6875	8091	10/09/2014

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				מיכאל רונה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל רונה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	14/09/2016	רונה מיכאל	14/09/2016	מחייב לעיניין גובה הבינוי, קווי בניין ומס' הקומות.	לא
טבלת שטחים	מנחה			01/12/2016	מיכאל רונה	01/12/2016		לא
תנועה	מנחה			14/09/2016	מיכאל רונה	14/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		14/04/2016	מיכאל רונה	14/04/2016		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
קבלן בנין	פרטי	מוריס אגבה		אגבה קבלן בניין	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@ netvision.ne t.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדלי טויוטה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	מוריס אגבה		אגבה קבלן בניין	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision .net.il

(1) כתובת: מגדלי טויוטה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632233	
חוכר	מוריס אגבה			תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision .net.il

(1) כתובת: מגדלי טויוטה.

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	מיכאל רונה	101873	רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ (1)	3	03-6470424	03-6447481	michael@coar rch.co.il
מודד	מודד	מחמיד נור	1238	מ.יונס מ. נור	ערערה	(2)		077-3388068	077-3388068	younis224@y ahoo.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	אר-דן הנדסה	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	dank@ar- dan.co.il

(1) כתובת : בית מור.

(2) כתובת : ערערה ת.ד. 322.

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

עיבוי שטחי מסחר באמצעות המרת שטחים עיקריים ממגורים למסחר בקומת הקרקע, תוספת שטח עיקרי ותוספת שטחי שירות למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור תוספת ובניין חדש.
2. קביעת שיטחי בניה בהיקף של 1817 מ"ר למגורים ו 800 מ"ר למסחר (בתא שטח מס' 1). ו 3255 מ"ר למגורים ו 500 מ"ר למסחר (בתא שטח מס' 2).
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת מס' יחידות דיור ל 19 (בתא שטח מס' 1). ו 35 יחידות דיור (בתא שטח מס' 2).
5. קביעת מספר הקומות: בתא שטח 1 : 8 קומות, בתא שטח 2 : 7 קומות.
6. קביעת שימושים עבור חזית מסחרית במגרש למגורים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.986				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	57	-3	54		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,290	-218	5,072		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,000	+300	1,300		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	2,1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	3,981	100
סה"כ	3,981	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,986.38	100
סה"כ	3,986.38	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	524.66

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, שירותים והסעדה
4.1.2	הוראות
א	חניה 1. חניית המסחר תופרד מחניית המגורים ככל הניתן. 2. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה בדומה למוצע בנספח הבינוי 3. חניה מזדמנת לשירות המסחר תתאפשר בתא שטח מספר 2 בחניון עילי פתוח לקהל.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי זכות מעבר רגלי לציבור בשטחי הקולונדה המסחרית לאורך החזיתות המסחריות
ג	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית מסחר קמעונאי ושירותים כגון חנויות לממכר והכנת מזון, מכבסה, טיפת חלב, ביתי קפה, בנקים משרדים וכדומה.
ד	מסחר תתאפשר הפעלת מסעדה או אולם שמחות בתא שטח מס 1 במבנה הנפרד מהמגורים באופן שאינו מפריע לדיירי המבנה הסמוך, ובהתקיים כל התנאים הנדרשים לכך על פי חוק

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	8 (1)	28	347.1	5759				1659	407 כללי	1		מגורים ומסחר
					19		3679	1092		770	1817	407	1	מגורים	מגורים ומסחר
							2080	480		800	800	407	1	מסחר	מגורים ומסחר
(4)	(2)	(2)	(2)	7 (3)	26	309.6	7205				2327	230 כללי	2		מגורים ומסחר
					35		6085	1830 (6)		1000	3255 (5)	230	2	מגורים	מגורים ומסחר
							1120	50		570 (7)	500	230	2	מסחר	מגורים ומסחר
					54		12964	3452		3140	6372	3986	סה"כ		מגורים ומסחר

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

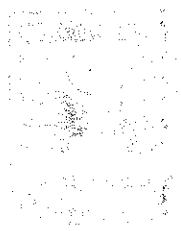
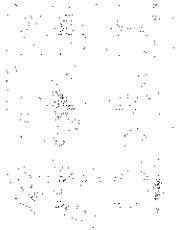
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. תוספות שטחי שירות בתכנית זו תואמות את רוח תכנית ב.ש. 158 ובכללן סעיף 14.5.4 "תותר תוספת שטחי שירות לשטחים המפורטים בטבלה עבור השימושים הבאים: חניה מקורה, חדרי מדרגות משותפים, מעברים משותפים, ארקדות, חללי כניסה משותפים. שטחים אלה לא ימנו במכסת שטחי השירות המותרים."
2. אין שינוי בזכויות למגרש 230 ביחס לתכנית 102-0116327

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שבע קומות מגורים מעל קומת מסחר..
- (2) כמסומן בתשריט..
- (3) שש קומות מגורים מעל קומת מסחר.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) נוצלו 3244 מ"ר בהיתר הקיים.
- (6) נוצלו 1650 מ"ר לפי היתר קיים.



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	1. חזיתות המסחר והמגורים בעלי שפה עיצובית אחידה -ראה נספח בינוי. 2. אזורי המסחר והקולונאדה הציבורית יחופו בחומרים קשיחים ועמידים כדוגמת אבן, פח וזכוכית.
6.2	ניהול מי נגר	ייתרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ וחלוקים).
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008) 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
6.4	סטיה ניכרת	א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קווי הבנין כמצויין בנספח הבינוי ובתשריט הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	יש לוודא נגישות מלאה של אזורי המסחר לאנשים עם מוגבלויות
6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	1. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין חלקי בניין השייכים למסחר ובין החלקים השייכים למגורים בכל הקשור בחניה, גישה, אשפה, מתקנים טכניים ומערכות בניין. 2. יושם דגש על הפרדה אקוסטית בין שימושי הבניין השונים ומניעת "היזק ראייה" לשמירה על פרטיות דיירי הבנינים. 4. בתי קפה והסעדה זעירה יתאפשרו בחנויות שתוכננו לכך בלבד. חנויות אלה יצויידו כחוק ויופעלו באופן שמצמצם את פגיעתם בדירי הבניין למינימום. 5. תתאפשר הפעלת אולם שמחות או הסעדה במגרש 407 במבנה הנפרד מהמגורים ובאופן שאינו

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
מפריע לדיירים הסמוכים.	
קולטי שמש על הגג	6.7
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס.	
רישום זיקת הנאה	6.8
זיקת הנאה לציבור בשטחי הקולונאדה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
1. תכנית זאת לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר הכוללת את כל פרטי הפיתוח כנדרש בק.מ. 1:100 לשביעות רצון מהנדס העיר 2. אישור השילוט ע"י מהנדס העיר 3. אישור היחידה הסביבתית שורק. 4. הסדרת נושא כתב שיפוי והתחייבות לועדה המקומית ע"י מגיש הבקשה 5. עמידה בתקנים והוראות חוק התכנון והבניה וכן הנחיות הרשות המוקומית, פיקוד העורף, משרד הבריאות וכל רשות אחרת רלוונטית לנושא תברואה, פינוי אשפה, בריאות הציבור, כיבוי אש, בטיחות וביטחון ציבור המשתמשים. בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה: א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ג. (בתוכניות גדולות או על פי שיקול דעת) תנאי למתן היתר בניה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום. ד. תנאי למתן טופס 4 הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.	
היטל השבחה	6.10
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

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

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מוריס אגבבה שם ומספר תאגיד: אגבבה קבלן בניין 511403412	סוג:	תאריך: 14.8.17 חתימה: מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ
יזם	שם: מוריס אגבבה שם ומספר תאגיד: אגבבה קבלן בניין 511403412	סוג:	תאריך: 14.8.17 חתימה: מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ
בעל עניין בקרע	שם: מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 51	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: מוריס אגבבה שם ומספר תאגיד: 511403412	סוג: חוכר	תאריך: 14.8.17 חתימה: מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ
עורך התכנית	שם: מיכאל רונה שם ומספר תאגיד: רונה-כהן אדריכלים 557937927	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

רינה - כהן אדריכלים
בית מור, תבואות הארץ 3, תל-אביב
טל: 03-6470424
פקס: 03-6447481