

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0854711

מגרש למגורים ברחוב סמטת מנוח - בית שמש הישנה

ירושלים

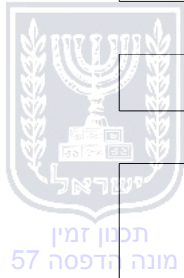
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 4 קומות לכיוון סמטת מנוח.

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.

4. נתונים עיקריים בתכנית:

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

5. הקרקע הינה בבעלות פרטית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש למגורים ברחוב סמטת מנוח - בית שמש הישנה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0854711

מספר התכנית

0.950 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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 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 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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	רקע		1	28/09/2023	ארז ניסן	17: 00 17/10/2023	נספח בינוי קני"מ 1: 100	לא
תנועה	רקע		1	12/09/2023	יוסף וויס	18: 44 12/09/2023	נספח תנועה קני"מ 1: 250	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/10/2023	לאוניד לייפמן	14: 27 11/10/2023		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 (1)			מסילת ציון		113	02-9993739		oronyossi@gmail.com
	פרטי	אבי מלכה (2)			בית שמש	היסמין	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.

1.8.4 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז ניסן	2629849מ		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.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 57



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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 4 קומות כלפי סמטת מנוח 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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 לכריתה	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 חריגה מעבר לגובה זה 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 בהליך הרישוי 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 בהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת נגישות לעניין עמידה בתקנות נגישות.
- ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת כבאות לעניין עמידה בתקנות כבאות.
- ו. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת תברואה לעניין עמידה בתקנות תברואה.
- ז. תנאי בהליך הרישוי יהיה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.
- ח. תנאי בהליך הרישוי 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 בהליך הרישוי 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 בהליך הרישוי יהיה תכנון ותאום נטיעות העצים בתחום המגרש ע"פ דרישת פקיד היערות.
- יב. תנאי בהליך הרישוי 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 המגורים גמר פיתוח השצ"פ.

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.

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
4.3.2	הוראות
א	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 - חלק א'

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה				
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי										
מגורים ד'	826	1200	410	440	1160	(1) 3210	385	48	24	17.4 (2)	4	3 (3)	3 (3)	3 (3)	קדמי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
300 (4)	מגורים ד'

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים..
- (2) גובה הנקודה הגבוהה ביותר במבנה הינו, יחסי 17.40 מ' / 267.65 מ' אבסולוטי, גובה זה כולל את מבנה היציאה לגג, והמערכות הטכניות הנדרשות ומעקה תקני..
- (3) כמפורט בתשריט מצב מוצע.
- (4) השטח המפורט בעמודות המרפסות הינו שטח עיקרי הבא בנוסף לעמודת סה"כ שטחי הבניה. יובהר כי כל המרפסות יבנו בתוך קווי הבניין המופיעים בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.2 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.

