

דפי הנראות התכנית

מרחב הכנון מקומי בית שמש

תכנית מס' בש' / 114

שינוי לתכנית כחאר מקומית בש' 1/ ושינוי לתרשן
בית שמש 5/32/1

ירום התכנית: מינהל מקרקעי י"דאל

מתכננת: אדר' עדינה דרבסי

א"י ת"ת

מ"ן ולבניה

ב"ש 114

14.9.83

[Signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בית שמש

תכנית מס' 114

ד"ערה המקומית בשינוי מס' 5

יום 14.9.83

החליטה לאשר
להעביר על הפקדת התכנית הי"ד

[Signature]

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 31 באר 1984

להפקיד תכנית זו שמספרה 114/א

המנכ"ל הכנון יו"ר הועדה

[Signature]

מרחב חכנון מקומי בית שמש תכנית מס' כש/334
שינוי לתכנית מתאר מקומית כש/1 ושינוי להרשן
בית שמש 5/32/1.

1. סם התכנית:
הכנית זו תיקרא, תכנית מס' כש/114 (להלן: התכנית), וסיווגה שינוי לתכנית מתאר מקומית, כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית ממורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דמי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן התשריט), גליון אחד של חתכים (להלן נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. מיקום התכנית:
(א) בית שמש, במורדות רכס הגבעות המערבי של בית שמש, לאורך כביש בית ג'וברין, בתחום מועצה מקומית בית שמש, ~~11.11.11~~ 5201, חלקות 23-36, 62-64, 68 וחלק מחלקות 1, 61.
(ב) שטח התכנית נמצא בין קואורדינטות אורך 148/000 ו-148/400 ובין קואורדינטות רוחב 128/650 ו-129/000.
(ג) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) ביטול חכנון קודמות שחלו בתחום התכנית.
(ב) קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית למגורים שצ"פ, דרכים, בנייה ציבור וכו"ב.
(ג) קביעת תנאים והוראות בניה בדברים כגון: צפיפות בניה, אחוזי בניה, מספר קומות, גובה בניינים, קרי בניין, חומרי הבניה וכיוצא בזה.
(ד) קביעת מגרשי הבניה.
7. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח מס' 1 וכל עוד לא נאמר אחרת, אם אינן עולות כקנה אחד, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.
8. תנאים למחן היטרי בניה:
(א) כל הבקשות להיתרי בניה יערכו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.
(ב) בבית דו משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י שני המשתכננים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד. בחנאי ההיתר ירשם שהכנית תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור.
(ג) בבתי טוריים, תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י כל בעלי המגרש המשותף (כמספר יחידות הדיור במגרש). התכנית תערך ע"י אדריכל אחד. בחנאי ההיתר ירשם שהכנית תבוצע בו זמנית בכל יחידות הדיור של אותו מגרש.
(ד) בכל היחיד בניה ייקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה: גובה גג קומה ראשונה (לא כולל גג) אלא אם כן תאשר הבקורת שחעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס מועצת בית שמש כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אז ההיתר מאושר גם להמשך הבניה.
9. הוראות פיתוח למגרשי בניה למגורים:
(א) תכנית פיתוח בהיתר בניה: כל היחיד בניה יכלול תכנית פיתוח מלא, שבה יצוינו מפלסי הקרקע הטבעיים והסופיים בכל שטח המגרש, מפלסי קירות חומכים, חומרי גמר לשכילים וגדרות, גיזון ונסיוות, מיקום מיכל דלק תת-קרקעי, מחקן אשפה ומחקן כביסה במסחור או בחצר אחורית.
(ב) גדרות: בגבול כל מגרש בניה עם דרך או שטח ציבורי אחר, חייבנה ע"י המשתכן גדר שגובהה יהיה בין 1.00-1.70 מ' ממפלס הקרקע הסופית הגבוהה יותר. הגדר תהיה בנויה כאבן גביל או בגמר חזיתות הבתים.
כל גדר אחרת כגון גדר בין חלקות פרטיות וכו' בנדסף לחומרים הנזכרים לעיל יכל שתיכנה כגדר בטון ו/או גדר שקופה, (סורגים). לא תותרנה רשתות בשום מקרה.
(ג) חניה: בכל מגרש בניה למגורים הגבול בדרך או בשכיל ציבורי עם זכות מעבר לרכב, יוקצה מקום חניה אחד לכלי רכב. לכל יחידת דיור במגרש.

מקום חניה זה יכול שיהיה מטסה חניה בלתי מקורה בגבול המגרס, או מוסך שיבנה כחלק בלתי נפרד מן המבנה, בחוץ גבולות קרי הבניין, בהנשי טגובה החלל לא יעלה מ 2.20 מ'.

(ד) זכות מעבר לתשתית: בכל מגרש בניה תהיה זכות מעבר בלתי מופרעת לתשתית תת- קרקעית כגון קווי-ביוב, מיים, חשמל, טלפון וכו' בכפוף לדרישות מהנדס המועצה.

10. הוראות בינוי
כלליות למבנים:

(א) אחוזי בניה: אחוזי הבניה יחד- כמפורט בהוראות לגבי האזורים השונים. בהכניה זו אחוזי בניה הינם שיעור סה"כ שטחי הבניה, הנמדדים באחוזים משטח מגרש הבניה, כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי שבחוץ מעטפת הבנין החיצונית המחקבל מצדוף כל מפלסי הבניה וכל הקומות, נכון כל שטח מחוץ לבנין המקורה ע"י חלק מן הבנין- כגון קומה זיזיה או גגון או מרפסת. כל זאת למעט שטחי הבניה המצויים להלן:

- שטח של מרפסות בלתי מקורות.
- שטח של כל חלק של מקלט, כולל שטח בסיסי הקירות, אסד מחוה שטח מינימלי של מקלט על פי התקנון, מקלט זעיר, לא כולל שטח מקלט שמעל למינימום האמור.
- שטחי מלוי בבסיס בנין המהווים מסד סגור, ללא פתחים.

(ב) תכניתו תכנית הינו שטח ההיסל של הבנין על המגרש, כולל חלקיו הכולטים כזיז וחלקיו המפולטים, כולל כל שטח לא בנוי הסגור ע"י המבנה או קירות מכל צדדיו. התכנית תהיה כמפורט באזורים השונים, באחוזים משטח מגרש הבניה.

(ג) מרווחים: לפי הנתונים המופיעים בהשריט.

(ד) גובה בנין: גובה בנין ממפלס הרצפה הקרובה לקרקע ועד ראש מעקה מרפסת גג או גג רעפים, בכל נקודה ונקודה בבנין יהיה לא יותר מ 5.00 מ' במבנים בני קומה אחת, לא יותר מ 8.00 מ' במבנים בני שתי קומות, כל זאת מעל לבסיס בנין על פי סעיף 10 ה'. כל גובה חלל פנימי העובר 1.60 מ', מתחת לגג רעפים, יחשב כאחוזי בניה.

(ה) בסיס בנין: בסיס בנין הינו כל חלק של בנין או מבנה הנמצא מתחת לרצפת קומת המגורים הקרובה לקרקע. בסיס בנין ייבנה רק כמסד אטום ומלא או כשטח שדוסיים. לא כקומת עמודים. מבנה בסיס בנין יהיה הפרש הגבהים בין מפלס פני רצפה הקומה הקרובה לקרקע ובין מפלס הקרקע הסופית ובכל מקרה לא יותר מ 0.15 מ' מעל פני הקרקע הסופית.

(ו) מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלת האזורים.

(ז) גגות: גגות המבנים ייבנו כגגות רעפים משופעים, השיפוע לא יעלה על 30° מעל קו אופקי. קולטי שמש יוצבו בגגות משופעים צמודים למישור הגג. דודים וסאר אביזרים יהיו סמויים מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר הבניה.

(ח) אנטנה טלוויזיה: תותר אנטנה אחת לכל מבנה, במרחק לא פחות מ 2.00 מ' מגבול הגג.

(ט) ארובות: לא תותרנה ארובות גלויים מעל למפלס הגג, אלא אם תהינה מצופות כחומר כדוגמת החזיתות. גובה הארובה לא יעלה על 1.00 מ' מעל לשיא גג הרעפים.

(י) חומרי בניה: חומר הגמר של החזיתות יהיה טיח מוחז בגוונים לבנים. יותר שימוש בחומרים אחרים בתזיתות, זאת בציון מפורש להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(יא) שטח שדוטים: שטח שדוטים הינו שטח הנמצא בבסיס בנין של בנין מגורים, המשמש לצרכי הדיירים בדירת מגורים כמחסן לחפצי בית או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למחוקן הסקה ומזוג אוויר, או כחדר עבודות משק בית כגון: כביסה, גהוז, מקונים וכו'. הכל בהנאי טגובה החלל בין הרצפה לבין התחיה הקרה אינו עולה על 2.20 מ' ובהנאי שלא נעשה כל שמוש למגורים ולכל פעילות אחרת שמקובל לשלבה כחדרי מגורים ושינה של דירות מגורים.

כמו כן יחשב לשטח שדווחים מוטך הנמצא בקומת קרקע של מבנה, באם גובהו המקסימלי מרצפה עד החתימה תקרה אינו עולה על 2.20 מ' ושטחו אינו עולה על 15 מ"ר.
 השטח הכולל של שטחי השרותים במבנה לא יעלה על 10% משטח המבנה כולל שטח המוטך.
 עבורות פחותה כגון כבישים, קירות תומכים, שכילים ציבוריים, גנים וכו' יוגדר לאיטור הועדה המקומית לפני ביצוע, בתכנית 1:250 לפחות.

11. פיתוח

השטח הצבוע בחשדיים בצבע צהוב יהיה אזור מגורים א', מיועד למגורים כבניינים בני שתי יחידות דיוור בקומה אחת או שתי קומות.
 אחוזי הבניה: אחוזי בנייה מקסימלי בשתי הקומות יחד 40% משטח מגרש הבניה, כאשר 40% הנ"ל מחולקים ל 25% בקומת קרקע ו 15% בקומת עליונה; בכל מקרה גודל יחידת דיוור מקסימלית לא תעלה על 180 מ"ר.
 קו חלוקה: בחיתוך הבניה לבניין בן 2 יחידות דיוור יסומן קו חלוקה של המגרש לשני חלקים, כל חלק לא יהיה קטן מ 320 מ"ר. המגורים אינם ניתנים לפיצול. הכסית: 35% אחוז משטח מגרש הבניה.

12. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בחשדיים בצבע כחום יהיה אזור מגורים ב'. הוא מיועד לבנייני מגורים טוריים, בני שתי קומות.
 כל מגרש יכלול מספר יחידות דיוור כמפורט בחשדיים.
 לכל יחידת מגורים יוצמד חלק מהמגרש כמפורט בחשדיים עם קו מרוסק ושתי יחידות. אחוזי בנייה בשתי הקומות יחד יהיה 70%.
 שטח הבניה המקסימלי לא יעלה על 130 מ"ר לכל יחידת דיוור.
 חכסית הבניה המקסימלית ליחידת דיוור אחת תהיה 45% ולא יעלה על 70 מ"ר שטח לכל יחידת דיוור.
 רציפות הזיתות: בחזיתות קדמיות ואחוריות כבניינים טוריים לא תבנה חזית במיטור אחד ליותר משתי יחידות דיוור צמודות. הנסיגה המינימלית בין רצף לרצף לא תפחת מ 2.00 מ'.

13. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בחשדיים בצבע צהוב עם קרוב מצולב, יהיה שטח מגורים להשלמה. הוא מיועד, בעדיפות ראשונה, לרכישה על ידי בעלי הבניינים הקיימים ודומה לאזור זה; בעדיפות שניה, לרכישה על ידי בעלי המגורים לעתיד של השטח צמודה לאזור זה. הבניה באזור זה אסורה.

14. אזור מגורים להשלמתו

השטח הצבוע בחשדיים באפור מוחתם כקו סגול הוא שטח מיועד למסחר. אחוזי הבניה המרסימלי יהיו 40%.
 החכסית המקסימלית תהיה 40%.
 המרווחים יהיו כמפורט בטבלה מסכמת.
 חבקטה להיתוך בניה תכלול את הפרטים הדרושים בחחום המגרש (מתקן אשפה מסתת פריקה, אחסנה וכו') להפעלה תקינה של השטח המסחרי.

15. שטחי מסחר

השטחים הצבועים בצבע חום מוחתם בקו חום כחם ישמש לשטחים למבני ציבור אחוזי הבניה המקסימלי יהיה 40%, בקומה אחת או שתיים.
 החכסית המקסימלית תהיה 40%.

16. שטח לבנייני ציבור

השטחים הצבועים בחשדיים בצבע אדום מהויים דרך חדשה ויחולו עליה הוראות החשדיים.

17. רכיבים

השטחים הצבועים בחשדיים בצבע ירוק מהויים שטח ציבורי פתוח. על שטח זה יחולו הוראות הטבלה המסכמת.

18. שטח ציבורי פתוח

כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יומקדו ע"י הועדה המקומית, בהתאם לחוק.

19. הפקעות לצרכי ציבור

מיד עם אזור תכנית זו תחולק ע"י ועל השבועים של בעלי הקרקע (מגיש התכנית) תכנית חלוקה לצרכי רשות ראש הועדה לבצוע בספרי האחרונה על ידי בעלי הקרקע (מגיש התכנית) ועל השבועים.

20. בצוע התכנית

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם החילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה למי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידה לשם רשום החלקה.

21. חלוקה חדשה

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשדיים.

22. היטל השבחה

(א) הועדה המקומית תבנה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתוך לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותך סימוש חורב כל עוד לא סולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שיחנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

