



10/10 - 1990/10/10

1-559

מרחב תכנון מקומי בית-שמש
תכנית מס' ב"ש/במ/90א
שנוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא תכנית מס' ב"ש/במ/90א, שינוי לתכנית מס' ב"ש/90 (להלן: התכנית); כמו-כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורסת.

וסיווגה:

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט), וכן 3 גליונות של נספחים כמפורט להלן:

(1) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1);

(2) גליון אחד של חתכים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2);

(3) גליון אחד של בניינים וחזיתות סיפוסיים הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 3).

ב. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית

שטח התכנית כ-81 דונם. שטח זה נמצא על גבעה באזור הדרום-מזרחי של בית-שמש, בין קואורדינטות רוחב 127800-127000 וקואורדינטות אורך 149200-149600, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

ושטחה:

4. מטרת התכנית:

(א) ביטול תכנית ב"ש/90 בגבולות שטח התכנית.

(ב) קביעת גבולות מתחמי תכנון ויעוד הקרקע, פירוס השימושים, התנאים וההוראות לפיתוח ולבינוי.

(ג) קביעת בינוי עפ"י נספח הבינוי.

(ד) התוויית דרכים חדשות, ביסול דרכים קיימות.

תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות שחלו בשטח התכנית.

5. כפיפות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשרים ובנספח הבנוי (להוציא פרסי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

6. הוראות התכנית:

להלן הוראות בגין השטחים שבתחום אזורי מגורים 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות:

7. אזורי מגורים:

(א) נקבע בזאת כי המירווחים המינימליים, קווי הבנין והמרחקים המינימליים בין הבנינים יהיו בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1). למען הסר ספק מובהר בזאת כי מבואח כניסה לבנינים לא ייחשבו לענין מנין מרווחי בניה.

(ב) סה"כ שטחי הבניה הכוללים לבניה ושטח הבניה המירבי לכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהיו עפ"י הטבלה שבתשרים.

(ג) הבניה בשטח התכנית תהא בהתאם לנספחי הבינוי (נספחים 1, 2, 3).

(ד) הרחבות דיור בתחום התכנית יהיו בהתאם לנספח הבינוי. שטח ההרחבות המותר יהא כמפורט בטבלה בתשרים. ההרחבות יכללו תוספת חדרים בעמודות שלמות, וכן תוספת חדרי גג עבור הדירות העליונות.

תוספות הבניה ייבנו בעמודות שלמות ללא דילוג; היתר הבניה יינתן על סמך תכנית המראה את התוספת האחידה לכל עמודה (על-פי נספחי הבינוי) ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד, לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר

נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים
בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה אשר
חיקבע ע"י עיריית בית שמש.

מובהר בזאת כי מימוש הרחבות הדיור בחדרי גג בכל
בנין יאושרו רק לאחר מימוש ההרחבות בעמודות רצופות
לכל הקומות באותו בנין.

(ה) אסורה הצבת קולטי שמש על גג תוספת הבניה, למעט
קולטי השמש של הדירה העליונה.

(ו) אסורה בנית קומת עמודים מפולשת בתחום התכנית.

(ז) הוראות בגין בניה למגורים:

- גבולות השלב הסופי יהיו בהתאם לנספח הבינוי
(נספח מס' 1) בקנ"מ 1:500, ונספח מס' 3 בקנ"מ
1:200.
- היקף שטחי הרצפות בשלב הסופי יהיה כמפורט
בסבלה שבתשריט.
- חומרי הגמר יהיו זהים בכל השלבים.
- לא יידרשו אישורי שכנים להרחבת דיור אשר תוגש
לעמודת דירות ורטיקלית שלמה בכל בנין, או לחדרי
גג ל-2 יחידות סמוכות באותו בנין, המבצעות את
ההרחבה יחד (למעט בסיפוס S שבו הרחבת הגג
תאושר לדירה אחת).
- חמרי גמר של קירות חיצוניים:
קירותיהם החיצוניים של המבנים יכוסו בסיד
בגוון בהיר. יותרו קטעי חזית צבעוניים כמפורט
בבקשות להיתר.
- מבנה גגות:
באזורי המגורים יהיו המבנים בעלי גגות קשיחים.
מעל מנין הקומות כמפורט בתשריט תותר בניית
קומת גג חלקית תחת רעפים, אשר תהווה חלק
אינטגרלי מהדירה/הדירות בקומה העליונה. קומת
הגג תהא כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 3).
בבנינים שבהם לא יבוצעו חדרי הגג תתאפשר

הוספתם במסגרת הרחבות הדיור בעתיד כמפורט
בטבלת שחיי הבניה העתידיים בתשריט ובנספח מס' 1.

גגות שטוחים בלתי-מרוצפים יכוסו בשכבת חצץ
לבן, חרס גרוס או כל חומר אחר שיאושר על-ידי
הועדה המקומית.

הגגות השטוחים ישמשו להצבת קולטי שמש, אנסנות,
ובלבד שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה,
ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

מרפסות סוכה:

לא תותר סגירת מרפסות סוכה קונזוליות. במרפסות
תותר התקנת פרגולות עץ אחידות לכל מבנה עפ"י
היתר מהועדה המקומית.

מסתורי כביסה:

לכל דירה ומבנה יינתן פתרון למסתורי הכביסה
כחלק אינטגרלי מתכנון הבית.
מרתפים:

תותר הקמת קומת מרתף, תת-קרקעית כולה או
בחלקה, מתחת לכניסה הקובעת לבנין עבור מקלס,
חדר הסקה ומחסנים אשר שטחם לא יעלה על 8% משטח
הבניה הכולל של הבנין. המחסנים יהיו צמודים
ליחידות הדיור שבבנין, ובתנאי ששטחו של כל
מחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר.

זכות מעבר לחשתי:

יש לאפשר זכות מעבר לחשתי מערכות הניקוז,
הביוב, הגז, אספקת המים, החשמל, הטלפון וכל
מערכת אחרת שתידרש מעת לעת על-ידי החברה
המפתחת ו/או מהנדס העיר. לפיכך תירשם הערת
אזהרה - זכות מעבר בכל שטח המגרשים למערכות
החשתי.

8. שטח למסחר:

בשטח המסומן באפור בתשריט, ובהתאם לקו הבנין המוגדר
בנספח הבינוי (נספח מס' 1) תותר הקמתו של מרכז קניות
דו-קומתי. שטח הבניה המירבי למרכז הקניות יהא 450 מ"ר,
כולל שטחי שירות ומחסנים, למעט מקלס חד-תכליתי.

9. שטח לבניני

ציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הינם
שטחים לבניני ציבור הבנינים יתוכננו בהתחשב במבנה

הסופוגרפי, בצמחיה, בבינוני ובפיתוח המתוארים בתשרים, הכל מתוך מגמה להשלב כראוי בסביבתם.

הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית ומתחנית בצירוף תכנית מושלמת בכל פרטי הפיתוח והבינוני בקנ"מ שאינו קטן מ-1:250.

10. שטח ציבורי

השטח המסומן בתשרים בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, וניתן לפתח אותו על-ידי גיבון, נסיעות, שבילים ומתקני משחק. השטח יפותח על-ידי בעלי הזכויות במקרקעין בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח, וזאת לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

פתוח:

11. דרכים וחניה:

תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשרים.

- למגרשים 1 עד 5 החניה היא חניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לצבור בתחום מגרש מס' 6, כמסומן בתשרים ובנספח הבינוני.

- למגרשים 7-10 החניה היא חניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש מס' 11 כמסומן בתשרים ובנספח הבינוני.

- למגרשים 12-14, 17-21 החניה תהא חניה צבורית בתחומי הדרכים הציבוריות. חניה ציבורית זו פותרת את המגרשים המפורטים לעיל ממתן פתרונות חניה בתחום מגרשי הבניה.

- למגרשים 24-27 החניה תהא משולבת. החניה הציבורית על רחוב 69 ממזרח למגרשים 26, 27 וכן על רחוב 69 ממערב למגרשים 24 ו-25 תיחשב במנין מקומות החניה למגרשים אלה. יתרת מקומות החניה הנדרשים למגרשים אלה יהיו בחניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש מס' 28 כמסומן בתשרים ובנספח הבינוני.

12. מקלטים:

פתרון המקלט ליחידות הדיור שבתחום התכנית יהיה במקלטים עיליים, דו-תכליתיים המשולבים במגרשים המשותפים כמפורט

בנספח הבינוי (נספח מס' 1). קו הבנין למקלטים אלה יהיה 3 מ' מגבולות המגרש.

13. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הרעדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשרישי החלוקה.

החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.

(ב) נקבע בזאת מסעם הוועדה המחוזית כי החלוקה לא תירשם אלא בהתאם לחלוקה למגרשי בניה שע"פ התשריט והוראות התכנית (ובנספח מס' 1). עם זאת, לא תהא מניעה לנקוט בהליכים הדרושים לקבלת אישור הוועדה המחוזית לחלוקת משנה למגרשים, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

1. לא יגדילו את זכויות הבניה שעל-פי התכנית לכל מגרש בניה.

2. תישמר פרופורציה נאותה בין מספר יחידות הדיור לבין שטח הקרקע בין שני מגרשים סמוכים.

3. דרכי הגישה הפנימיות, שבילים להולכי רגל וזכויות ההנאה ההדדיות תישמרנה ללא שום שינוי.

4. עותק מתשריט חלוקת המשנה יומצא לרשם המקרקעין.

14. היסל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. הפקעה: השסחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. שלבי ביצוע: בהתאם לסעיף 8א לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן-1990, כתחילת ביצוע של התכנית תיחשבה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעפ"י התכנית.

חתימות:

"נחלה ומנוחה"

יוזם התכנית:

עמותת נחלה ומנוחה ע"י הרב משה ויסלובסקי, ת"ז 53574/7, מרח' הקליר 10, ירושלים, סל' 668136

אדרכל אמציה אהרנסון
אדרכל ותאכנון עו"ם

עורך התכנית:

אדרכל אמציה אהרנסון, רח' אלפסי 30 ירושלים, סל' (02)638237/8

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנאי שנו תתה-
מיואמת עם רש"ת התכנון והבניה.
חתימתנו הינה לטובת התוכן בלבד. אין בה כדי להקנות
כל זכות ליהיה התכנית או לכל בעל זכות אחר בעלת
התכנית כלל. לא תוקמה חלוקה או תיחשבה כחלוקה
מחוייב בגינה, וזאת בהתאמה לז' 1/א ו-1/ב של
בעל זכות בשטח התוכן ו/או כל זכות משנית, לפי
כל הורה ופסי' כל י"ן.
למען הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח המיועד לתכנית, אין בהתאמה
על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכויות כלכלי ו/או חוקיות של כל בעל זכות
כאמור על פני זכויות כלכלי ו/או חוקיות של כל בעל זכות
אחרת העומדת לזו סמך חוקי. אין בהתאמה זו כדי להקנות
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנאי שנו תתה-
מיואמת עם רש"ת התכנון והבניה.
חתימתנו הינה לטובת התוכן בלבד. אין בה כדי להקנות
כל זכות ליהיה התכנית או לכל בעל זכות אחר בעלת
התכנית כלל. לא תוקמה חלוקה או תיחשבה כחלוקה
מחוייב בגינה, וזאת בהתאמה לז' 1/א ו-1/ב של
בעל זכות בשטח התוכן ו/או כל זכות משנית, לפי
כל הורה ופסי' כל י"ן.
למען הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח המיועד לתכנית, אין בהתאמה
על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכויות כלכלי ו/או חוקיות של כל בעל זכות
כאמור על פני זכויות כלכלי ו/או חוקיות של כל בעל זכות
אחרת העומדת לזו סמך חוקי. אין בהתאמה זו כדי להקנות
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנאי שנו תתה-
מיואמת עם רש"ת התכנון והבניה.
חתימתנו הינה לטובת התוכן בלבד. אין בה כדי להקנות
כל זכות ליהיה התכנית או לכל בעל זכות אחר בעלת
התכנית כלל. לא תוקמה חלוקה או תיחשבה כחלוקה
מחוייב בגינה, וזאת בהתאמה לז' 1/א ו-1/ב של
בעל זכות בשטח התוכן ו/או כל זכות משנית, לפי
כל הורה ופסי' כל י"ן.
למען הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח המיועד לתכנית, אין בהתאמה
על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכויות כלכלי ו/או חוקיות של כל בעל זכות
כאמור על פני זכויות כלכלי ו/או חוקיות של כל בעל זכות
אחרת העומדת לזו סמך חוקי. אין בהתאמה זו כדי להקנות

29-07-1991

בעל הקרקע:

מינהל מקרקע ישראל

תאריך: 26/7/91

אישורים:

