

104-290/ה/ר

1000560

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי בית-שמש

תכנית מס' בש/במ/90 ב'

(שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' בש/90 ולתכנית מס' בש/90 א')

1. שם התכנית:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים תיקרא תכנית מס' בש/במ/90 ב' שינוי לתכנית מס' ב"ש/90 ולתכנית מס' בש/90 א'.

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט), וכן 2 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. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-137 דונם.

5. מקום התכנית

בית שמש גבעה באזור הדרום-מזרחי של העיר. בין קואורדינטות רוחב 127000 - 127800 וקואורדינטות אורך 149200 - 149600 - הכל פ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. ביטול הוראות תכנית ב"ש/90 בגבולות שטח התכנית.
- ב. קביעה מחדש של גבולות מתחמי תכנון ויעוד הקרקע, פירוט השימושים, התנאים וההוראות לפיתוח ולבינוי.
- ג. קביעת בינוי עפ"י נספח הבינוי.
- ה. הוראות חלוקה חדשה.

## 7. כפיפות התכנית:

תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות שחלו בשטח התכנית.

## 8. הוראות התכנית:

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

## 9. אזורי מגורים

השטח הצבוע כתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 4 קומות. השטח הצבוע בצבע צהוב עם קוקו אלכסוני שחור הוא אזור מגורים 3 קומות.

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

- א. נקבע בזאת כי המרווחים המינימליים, קווי הבנין והמרחקים המינימליים בין הבנינים יהיו בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1). למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מבואות כניסה לבנינים וחצרות שרות מסוככות לא ייחשבו לענין מניין מרווחי בניה.

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

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

ד. אסורה בניית קומת עמודים מפולשת בתחום התכנית.

ה. הוראות בגין בניה למגורים:

\* גבולות המבנה יהיו בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:500.

\* היקף שטחי הרצפות של השטחים העיקריים ושיטחי שירות יהיה כמפורט בטבלה שבתשריט.

\* חמרי גמר של קירות חיצוניים

קירותיהם החיצוניים של המבנים יכוסו בטיח בגוון בהיר. יותרו קטעי חזית צבעוניים כמפורט בבקשות להיתר.

\* מבנה גגות

באזורי המגורים יהיו המבנים בעלי גגות שטוחים. מעל מניין 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' 1).

\* השטח שמתחת לגג הרעפים, יחשב כשטח עיקרי בכל מקום שבו עולה גובה התקרה ב-1.80 מ' מעל מפלס הגג השטוח המרוצף.

\* גגות שטוחים בלתי מרוצפים יכוסו בשכבת חצץ לבן, חרס גרוס או כל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

הגגות השטוחים ישמשו להצבת קולטי שמש, אנטנות 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 או מתכת על גבי שלד הבניין, אחידות לכל מבנה עפ"י היתר מהועדה המקומית. תותר הבלטת מרפסות קונזוליות עד 20% מתחום קו הבניין.

### \* 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 מקלט, חדר הסקה ומחסנים. המחסנים יהיו צמודי-בעלות ליחידות הדיור שבבנין, ובתנאי ששטחו של כל מחסן לא יעלה על 12.0 מ"ר.

\* שטחי המחסנים יחשבו כשטחי שרות.

### \* זכות מעבר לתשתית

יש לאפשר זכות מעבר לתשתית מערכות הניקוז, הביוב, הגז, אספקת המים, החשמל, הטלפון, וכל מערכת אחרת שתדרש מעת לעת ע"י החברה המפתחת ו/או מהנדס העיר. לפיכך תרשם הערת אזהרה: זכות מעבר בכל שטח המגרשים למערכות התשתית.

10. שטח לבניית פנימיה וישיבה תורנית בתחום אזור מגורים 4 קומות

במגרש מס' 62 תותר בניית פנימיה וישיבה תורנית.

א. קוי הבנין והמרחקים המינימליים לגבולות המגרש ומספר הקומות הם בהתאם לנספח הבינוי.

ב. שטחי הבניה הם עפ"י הטבלה בתשריט.

ג. בחזית הבנין תותר חזית מסחרית עפ"י המסומן בתשריט בקו בנין 0.

ד. הקמתו של המבנה, טעונה היתר בניה באישור הועדה המקומית ומותנה בצרוף תשריט פיתוח מושלם בכל פרטי הפיתוח והבינוי בק.מ. שאינו קטן מ-1:250.

#### 11. חזית מסחרית

בשטח המסומן בקו סגול בתשריט, ובהתאם לקו הבנין המוגדר בנספח הבינוי (נספח מס' 1) תותר הקמתה של חזית מסחרית. שטח הבניה המירבי לחזית המסחרית יהיה עפ"י הטבלה כולל שטחי שרות ומחסנים למעט יציעים ומקלטים.

#### 12. א. שטח לבניני ציבור

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הינם שטחים לבניני ציבור. הבנינים יתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בצמחיה, בבינוי ובפיתוח המתוארים בתשריט - הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי בסביבתם. החתכים והבינוי לבניני ציבור בנספחים הנלווים לתשריט ישמשו הצהרת כוונות בלבד ואינם תכנית מחייבת. הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית ומותנית בצרוף תשריט פתוח מושלם בכל פרטי הפיתוח והבינוי בקנ"מ שאינו קטן מ-1:250.

#### 12. ב. שטחים למוסדות מיוחדים

השטחים המסומנים בכתום מותחם בחום כהה הם שטחים למוסדות מיוחדים. שטחים אלה ישווקו ע"י המנהל ליעדים שהוגדרו בתשריט. הוראות התכנון ראה סעיף 10 א' לעיל.

### 13. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, וניתן לפתח אותו ע"י גינון, נטיעות, שכילים ומתקני משחק. השטח יפותח ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח, וזאת לשכיעות רצונו של מהנדס העיר.

### 14. דרכים וחניה

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

א. למגרשים 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 החניה היא חניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש מס' 36 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. למגרשים 39, 40, 41, 42 החניה היא חניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש מס' 43 א' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ג. למגרשים 43, 44, 45, 46, 47, 48 החניה היא חניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש 49 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ד. למגרשים 50, 53 החניה תהא משולבת. החניה הציבורית על כביש 691 מדרום למגרשים תחשב כמניין מקומות החניה למגרשים אלה. יתרת המקומות יהיו בחניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרשים 51, 52 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ה. למגרשים 54, 57 החניה תהא משולבת: החניה הציבורית על כביש 691 ממזרח למגרשים תחשב כמניין מקומות החניה למגרשים אלה. יתרת המקומות יהיו בחניה פרטית משותפת עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרשים 55, 56 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ו. החניה למגרשים 58, 59, 60, 61 תהא החניה הציבורית בתחום כביש 691. חניה ציבורית זו פותרת את המגרשים המפורטים לעיל ממתן פתרונות חניה בתחום מגרשי הבניה.

ז. החניה לבנינים הציבור תפתר בשטח המגרשים בנוסף לחניות הניתנות בתחום הרחובות הסמוכים למגרש.

## 15. חלוקה חדשה

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הודה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על-ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה כהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

ב. נקבע בזאת מטעם הוועדה המחוזית כי החלוקה לא תרשם אלא כהתאם לחלוקה למגרשי בניה שעפ"י 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.

## 16. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום כהתאם להוראות החוק.

## 17. ה פ ק ע ה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן - 1990 כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרכות יציקת יסודות עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים ובנייני הציבור שעפ"י התכנית.

ת ת י מ ו ת :

## ה' ו ז ס :

מכרז להחלפת גזית שמש  
1791701-4 הרב יעקוב ליצמן ת.ז.

אין לנו התנגדות יסודית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה  
מיושמת עם רצון והתמיכה המוסכמת.  
החתימה הינה למעשה הסכמה רצונית,  
כל זכות ליוזם התכנית אינה נפגעת, אין בה כדי להכחיד  
התכנית כל עוד לא תתקבל על ידי כל אחד בשפה  
הנאסר בגינה ואין תחילתה בשפה ונתנה שמה השפה  
**מסלול התוכנית** ההנהגה והאורגניזציה  
כל הורה ועפ"י כל דין, כל רשות מוסמכת, לפי  
לשון הפרסום ההנהגה בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
ידינו הסכם בגין תכנית הסכמה חתומה, אין תחילתה  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
מאחז על מין זכויות כלשהן בשפה, ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו כשה הסכם כאמור, ועפ"י כל דין,  
שכן החתימה נתנה אך ורק מוקדה בלב התנוונות.  
מניהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

בעלי הקרקע:

10 שנים, 1945

כ"ח  
מחנה  
ירושלים

גדלר זקן ב'קסון ג'יל

**ארכיטקטים • חלסינקי 20 ת"א**

עורך התכנית:

03-6954921 / 03378

נולדו משה ביקסון גיל אדריכלים, הלסינקי 20, תל-אביב

מדינת ישראל משרד המשפטים

**SECRET**

9-90/WS 1002

\_\_\_\_\_

93

SECRET

02

10-10-1964

אישורים: