

1090586

מרתב תכנון מקומי "בית שמש"
תכנית מס. בש/104
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שטח התכנית וסווגיה:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית מס בש/104 שנוי תכנית רישום שיכונים ציבוריים מס. 5/32/1" כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורסת.

2. מסמכי התכנית:

4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית

שטחה וגבולותיה

שטח התכנית הוא 142.020 דונם.
גוש 5212 חלקות: 22-82, 84-118, 120-139.
גוש 5213 חלקות: 45-75, 90-93.
בין קואורדינטות אורך 148400-149300 וקואורדינטות רוחב 128000-128600.

4. מטרות התכנית:

1. קביעת הוראות בדברים כגון: זכויות בניה, קוי בנין, גובה בניינים, מבנה גזות, חניה וכדומה.
2. קביעת יעוד בשטח לתכנון מחדש - לבנייני צבור ושטח מסחרי.

5. כפיפות התכנית:

תכנית זו מבטלת כל תכנית קודמת החלה בתחומה.

6. אזורים:

1.6 אזור מגורים

1.6.א. מס. יחידות דיור

באזור מגורים תותר בניה בית מגורים דו משפחתי אחד לחלקה.

1.6.ב שטח הבניה

שטח הבניה המירבי למגרש יהיה 45% משטח המגרש. גודל יחידת דיור לא יעלה על 170 מ"ר. שטח זה כולל את כל שטחי המבנה להוציא מרפסות לא מקורות ושטח מקלט תקני מינימלי.

1.6.ג. קוי בנין

קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. בחזיתות המסומנות בקו מרוסק יהיה קו הבנין המינימלי לקומה העליונה 8 מ'.

למרות האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית, בהמלצת מהנדס הועדה המקומית, להתיר בניה במרווח צדדי של 3.0 מ' (ע"פ החלטת ועדה מחוזית מיום 28.2.84)

1.6.ד. גובה הבניינים ומבנה הגגות

מספר הקומות המירבי למבנה יהיה שתיים.
 הגגות יהיו גגות רעפים. גג של חלק מבנה בן קומה אחת יכול
 שיהיה שטוח, בתנאי הקמת מעקה בגובה 90 ס"מ.
 שפוע מירבי לגג רעפים לא יעלה על 30 מעלות. תותר הצבת
 קולטי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדודים
 וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים.
 גובה קומה מירבי יהיה 3.5 מ' (ברוטו). גובה קומה שמתחת
 לגג רעפים לא יעלה על 4.90 מ' (נטו) בנקודה הגבוהה ביותר.
 גובה בנין מפני קרקע טבעית לא יעלה על 6.5 מ' עד תחתית תקרה
 עליונה - בכל נקודה.
 גובה מירבי של המבנה מפני קרקע טבעית לא יעלה על 9.00 מ'
 בכל נקודה.
 שטח עליית גג שגובהה עולה על 1.80 מ' יחשב במנין אחוזי הבניה.

1.6.ה. חניה

בקשה להיתר בניה תכלול משטח חניה למכונית אחת (לכל יחידת
 דיור) בשטח 15 מ"ר. משטח זה יהיה צמוד לקו בנין קדמי ולקו
 בנין צדדי. תותר הקמת מעקה בגובה 1.0 מ' מסביב לחניה. לא
 יותר קרוי משטח החניה.

1.6.ז. היתר בניה

בקשה להיתר בניה יכול שתוגש לכל יחידת דיור בנפרד. עם
 זאת יש לתאם בין שתי יחידות הדיור בנושאים כגון מבנה
 גגות חמרי גמר וכד' לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
 בכל בקשה להיתר יש לכלול את פתוח השטח, פרוט מפלסי קרקע
 סופיים, קירות תומכים, גדרות, פתרון לאשפה, חניה ומערכות
 תשתית בתכנית בקנ"מ 1:100.

1.6.ח.

כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל דשום.

1.6.ט.

לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד.

2.6 אזור מסחרי

בשטחים המסומנים בתשריט בצבע אפור תחום שחור תותר הקמת
 מבנים מסחריים שכונתיים בגובה של קומה אחת.
 שטח הבניה המותר 50% משטח המגרש. קני בנין 4 מ' לכל צד.

3.

בכל בקשה להיתר יש לכלול פתוח השטח, פרוט חמרי גמר, פתרון למערכות התשתית, בנוסף לכל אישור אחר ע"פ כל דין.

3.6. אזור לבניני ציבור

בשטחים המסומנים בתשריט בצבע חום תחום חום כהה תותר הקמת בניני ציבור בגובה מהרבי של שתי קומות. קוי בנין 4.0 מ' לכל צד. בכל בקשה להיתר יש לכלול פתוח השטח, פרוט חמרי גמר, פתרון למערכות התשתית, בנוסף לכל אישור אחר ע"פ כל דין.

4.6. שטח ציבורי פתוח

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים צבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל. בשטחים אלו לא תותר בניה להוציא עבודות פתוח וגנון, שבילים, מתקני משחק וספורט.

5.6. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

7. זכות מעבר תשתית

תינתן זכות מעבר למערכות תשתית - ניקוז, ביוב, גז, אספקת מים, חשמל, סלפון, וכל מערכת אחרת שתדרש מעת לעת ע"י הגוף האחראי על הפיתוח ו/או מהנדס המועצה.

8. תשריטי פיצול

ניתן יהיה, לאחר אישור התכנית, לפצל מגרשים דו משפחתיים למגרשים נפרדים כפי שיאושרו ע"י הועדה המחוזית. תשריטים אלו יועברו לרשם המקרקעין בחתימת יו"ר הועדה המחוזית. הועדה המקומית לא תקבל תשריט פיצול ללא הסכמה שני המשתכנים

9. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש בהתאם לחוק התכנון והבניה תשב"ה 1965.

10. הטל השבחה

הטל השבחה ישולם כחוק.

SECRET
CONFIDENTIAL

בנו"ב יסקומיץ אדרונכ
 באר המביה 26, ת"א 64503
 טל. 03 - 24 44 13

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

אשרור שכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 28.2.84
 לאשר תכנית זו שמספרה 104/84

סמנכ"ל תכנון

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

אשרור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 28.2.84
 לאשר תכנית זו שמספרה 104/84

סמנכ"ל תכנון

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

הפקיד תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 13.83
 להפקיד תכנית זו שמספרה 104/83

סמנכ"ל תכנון

המקומות לתכנון ולבניה
 בית-שמש

תכנית מפורטת מס' 104
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 9
 מיום 3.11.82 החליטה לאשר
 להמליץ על הפקדת התכנית הנ"ל.
 מנהל המועצה