

מחב תכנון מקומי בית-מש

תכנית מס. בש / 99

שנוי תכנית ומתאר המקומית

1. שם ותוכנית וסיווגה -

תכנית זו חיקרא:- תכנית מס' 99/ וסיווגה: שנוי תכנית מתאר מקומית (להלן "התכנית");  
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית -

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכחב (להלן: "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשרים.  
בקנ"מ 1:1250 (להלן: "תשרים התכנית").  
כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית -

הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.  
גבולות התכנית יהיו בהתאם לקו הכחול המסומן בתשרים.

4. שטח התכנית -

שטח התכנית כ - 440 דנ"מ.

5. מקום התכנית -

מקום התכנית - בתחום המועצה המקומית בית שמש - השכונה הצפונית  
חלקים מגושי רישום: 5202, 5204, 5207, 5208, 5209  
בין קואורדינטות אורך 1488-1499 לבין קואורדינטות רוחב 1284-1292  
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול.

6. כפיפות בתכנית -

תכנית זאת מבטלת את כל התכניות שחלו בשטחה, לרבות תש"צ 5/32/1, לעת הפקדתה של התכנית.

7. מטרת התכנית -

שנוי ההוראות והאזורים הקבועים בתכנית שכון צבורי 5/32/1 בגיו:-  
א) מערכת הדרכים ויעודי הקרקע בתחום התכנית.  
ב) התנאים למתן היתרי הבניה וההוראות בדבר זכויות הבניה, שימושיה וצורתה בתחום התכנית.  
ג) גבולות החלוקה של מגרשים הכלולים בתכנית.



8. חלוקה לאזורים -

(א) דרכים

(1) דרכים קימות ו/או מאושרות -  
השטחים הצבועים בתשרים בצבע אוקר-צהוב הם "דרכים קימות ו/או מאושרות"

(2) דרכים מוצעות -  
השטחים הצבועים בתשרים בצבע אדום מיועדים כ-"דרכים חדשות/מוצעות".

(3) דרכים משולבות  
השטחים הצבועים בתשרים בחיצוי פסים אדומים וירוקים אלכסוניים לסדוגין מיועדים כ-"דרכים משולבות" - לתבועה ממוצעת ורגלית, ללא הפרדה בין מיסעה למידרכה.

(4) הוראות -  
4.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשרים.  
4.2 על שטחי הדרכים, הרגילות והמשולבות, יחולו דיני התעבורה ותקנותיה, בהתאם לפקודת הדרכים ולא יעשה בהן כל שימוש הנוגד הוראות אלו.  
4.3 לדרכים המשולבות חוכנה חוכניות הבדסיות, אדריכליות וגבניות מפורסות מיוחדות (בקנ"מ 1:500 לפחות) והן תאושרנה ע"י המפקח על התעבורה במשרד התחבורה - בנוסף לועדה המקומית ולועדה המחוזית.  
4.4 בקצה הדרומי של דרך ללא מוצא מס' 13 תותקן רחבת סיבוב מעל למקלט הצבורי הקיים - בתאום עם הרשויות המוסמכות.

(5) דרכים מבוסלות -  
השטחים המסומנים בתשרים בחיצוי קוים אדומים אלכסוניים הם "דרכים מבוסלות" ויעודם ישונה ויהיה בהתאם לאמור ולמסומן בתשרים ובתכנית.

(ב) מגרש לחניה משולבת במבנה צבורי

השטח הצבוע בתשרים בחיצוי פסים חומים ואדומים אלכסוניים לסדוגין מיועד כ-"חניה ציבורית משולבת במבנה צבורי" באזור זה תחולבה ההוראות הבאות:  
(1) במגרש זה תותקן חניה פתוחה לצבור שתכיל לפחות 120 מקומות חניה -  
ב נ ו ס ף לחניה המיועדת לשרות הבניין הצבורי ונא"ו.

(2) תותר הקמתו של בנין צבורי ששטחו לא יעלה על 1500 מ"ר בסה"כ ומהם לא יותר מ- 500 מ"ר לקומה שניה, (החזאים לבניה זו יקבעו בחכנית בנדי ועיצוב מיוחדת שתוכן למגרש.

(3) הבנין הצבורי שיבנה במגרש יהיה חייב בחניה ג ר ס פ ת לצרכיו - בהתאם לחישובים מזומקים ויהיה כפוף להוראות בגין "מגרש לבנין צבורי" להלן.

### ג) מגרש לבנין צבורי -

(1) המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום ותחומים בקו חום כהה מיועדים כ-"מגרשים לבניני צבור קימים".

(2) המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום ותחומים בקו חום כהה ומסומנים בחיצוי קוים חומים אלכסוניים מיועדים כ-"מגרשים לבניני צבור מוצעים".

(3) על מגרשים אלו תחולנה ההוראות הבאות:

3.1 השמוש במגרשים אלו יהיה לבניני צבור בתחום התרבות, החינוך, הדת, הבריאות וכיו"ב - כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.2 שעורי הבניה המירביים בהם ותנאיה יקבעו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, בכל מגרש בנפרד, במסגרת תכניות בנדי מפורטות שתוכנה.

3.3 תכניות הבניה במגרשים אלו סעובות אישור הועדה מחוזית.

### ד) שיטת למגרש מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בחיצוי פסים חומים וצהובים אלכסוניים לסרוגין מיועד כ-"מגרש מיוחד".

במגרש זה בנדי מקלט צבורי ותותר בו בניה בוספת למטרות צבוריות בשעורים ובתנאים שיקבעו בחכנית בנדי מפורטת מיוחדת שתתואם עם כל הרשויות המוסמכות.

### ה) שיטת פתוח צבורי

(1) השטחים בתשריט הצבועים בירוק מיועדים כ-"שטחים פתוחים צבורים קימים ו/או מאושרים".

(2) השטחים בתשרים וצבועים בירוק ומסומנים בחיצוי קוים ידוקים אלכסוניים מיועדים "כשטחים פתוחים צבועים מוצעים/חדשים".

(3) על שטחים אלו תחולבה ההוראות הבאות:-

3.1 השמוש בשטחים אלו יהיה אך ורק כגינות, פארקים צבוריים, שנילים להולכי רגל וכיו"ב בלבד. - לא יותרו בהם כל בנינים ומתקנים אלא כאלו הקשורים למטרות אלו ולשדותן (כגון: מחסנים לצירוד גנני, בחי שימוש ציבוריים, מתקני משחק לילדים וכיו"ב).

3.2 כן תותר במגרשים המסומנים בציון 'מ' הקמתם של מקלטים צבוריים.

#### (ו) אזור מסחרי משולב בבניון צבורי -

המגרשים המסומנים בחיצוי פסים אפורים וחומים אלכסוניים לסדרגין מיועדים ל"בנינים צבוריים משולבים במסחריים".

שעורי הבניה במגרשים אלו ותבניה יקבעו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, בכל מגרש בנפרד, במסגרת תכניות בנאי מפורטות שתוכנה לכל מגרש.

#### (ז) אזור מסחרי -

(1) המגרשים הצבועים באפור וחומים בקו שחור מיועדים כ-"אזור מסחרי קים".

(2) המגרשים הצבועים באפור וחומים בקו שחור ומסומנים בחיצוי קוים אלכסוניים שחורים מיועדים כ-"אזור מסחרי חדש/מוצע".

(3) על מגרשים אלו תותר בניה ו/או תוספת בניה לפי תכניות בנאי ועיצוב אדריכלי מפורטות שתוכנה עבורן והן תקבענה גם את שעור הבניה ותבניה.

#### (ח) אזורי המגורים

##### (1) אזור מגורים א' -

המגרשים הצבועים בתשרים בצבע כחום מיועדים כ-"אזור מגורים א'". באזור זה קיימים בניני מגורים חד-קומתיים.

תותר הדיחבת הדירות והגדלתן במפלס הקיים או במפלס ביניים בוסף - גבוה או גמור יותר מהמפלס הבסיסי-וכן גם בתוספת קומה לבניין הקיים.

שטח הדירה המוגדלת לא יעלה על 180 מ"ר בחישוב לדשוי.

##### (2) אזור מגורים ב' -

המגרשים הצבועים בתשרים בצבע תכלת מיועדים כ-"אזור מגורים ב'". באזור זה בנייים על חלק מהמגרשים בנינים דו-משפחתיים בקומה אחת.

במגרשים אלו תותר הקמתם של בנייני מגורים דו-משפחתיים - בין בחלוקה אופקית (דירה בכל קומה) ובין בחלוקה אנכית ("קוטג' - עם קיר משותף). שטח הדירה המירבני לא יעלה על 180 מ"ר לרשויה ונסה"כ עד 360 מ"ר לרשויה על כל מגרש דו-משפחתי.

(3) אזור מגורים ב1 -

המגרשים והצבועים בתשרים בצבע תכלת ותחומים בקו כתום מיועדים "באזור מגורים ב'1".

על מגרשים אלו בנויים בניינים דו-קומתיים ובהם ארבע דירות במקור - שתיים בכל קומה.

בבניינים אלו תותר תוספת בניה לפי התנאים דלהלן:

3.1 גודלה של דירה שתורחב רק ע"י תוספת בניה חדשה, חיצונית לבנין הקיים, לא יעלה על 125 מ"ר לרשויה, שטח הבניה המירבני של בנין בן 4 דירות מורחבות כאמור לא יעלה על 500 מ"ר לרשויה.

3.2 גודלה של דירה שתורחב - בין ע"י צרף אנכי של דירות בשתי קומות ("קוטג'") ובין ע"י צרף אופקי של שתי דירות סמוכות באותו מפלס ו-תוספת בניה - לא יעלה על 170 מ"ר לרשויה; שטח הבניה המירבני של בנין בן שתי דירות מאוחדות ומורחבות לא יעלה על 340 מ"ר לרשויה.

3.3 בניינים בני שלוש דירות מאוחדות ומוגדלות יותרו רק בתנאי ששתי הדירות המורחבות תהינה בקומת הקרקע והדירה הבודדת - בקומה העליונה.

שטח הבניה המירבני בבניינים אלו לא יעלה על 465 מ"ר לרשויה  $((2 \times 170) + 125)$ .

3.4 עמודי החמיכה של הקומות העליונות יבנו תוך התחשבות בבחוני הדירות בקומות הקרקע ובשלובם האורגני בתכנון.

מהנדס המועצה המקומית הוא שיקבע, במקרה של חלוקי דעות, בענין זה.

(4) אזור מגורים ג' -

המגרשים והצבועים בתשרים בצבע צהוב מיועדים כ-"אזור מגורים ג'"; במגרשים אלו בנויים עתה בנייני מגורים משותפים בני שתיים ו/או שלוש קומות.

זכויות הבניה במגרשים אלו הן לפי הבניה הקיימת.

הגדלת הדירות תותר רק ע"י הכנת תכנית בנייה ועיצוב מיוחדת שתקבע את צורת התוספת, היקפה ואת התנאים למימושה.

(5) אזור מגורים ג'1 -

המגרשים הצבועים בתשרים בצבע צהוב ותחומים בקו כחום מיועדים כ-"אזור מגורים ג'1. במגרשים קימים בניינים שחלקם תפוסים וחלקם פנויים.

באזור זה יבנו בנייני מגורים מדורגים לפי תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי מפורטת וחלוקה מחדש תוכן בעתיד.  
תכנית זו תקבע גם את שעורי הבניה ואת תבאיה.

(6) אזור מגורים ד' -

המגרשים הצבועים בצהוב ומסומנים בחיצוי קוים כתומים אלכסוניים מיועדים כ-"אזור מגורים ד'".  
במגרשים אלו בנויים עתה בתי מגורים דג-קומתיים.  
זכויות הבניה במגרשים אלו הן לפי הבניה הקימת ולא תותר בהן כל תוספת.

9. החזרת כלליות לאזור המגורים -

9.01 שימושי הקרקע ("תכליות") באזורי המגורים -

כאזורי המגורים תותרנה התכליות הבאות:-

- (א) מגורי קבע בדירות ובמסעדות.
- (ב) סטודיו או משרד לבעלי מקצועות חופשיים - בין אלו הגרים באותו בנין ובין שאינם גרים בו - בתנאים המפורטים להלן בסעיף קטן ד'.
- (ג) עסק או חנות או בית מלאכה קטן שעיסוקם בשרדטים מובהקים לשכונת מגורים (כגון: חנות, מספרה, מכבסה, סנדלריה, תיקוני חשמל, ובדק בית וכיו"ב) - בתנאים המפורטים להלן בסעיף קטן ד'.
- (ד) תנאים למתן רשיון עסקים:-

1) לא יותרו עיסוקים היוצרים מטרד רעש, לכלוך, ריחות רעים, אבק, עשן - השמאה חשמלית, בריאות, תברואה וכל כיו"ב - או העלולים לפגוע במערכת הנייב המרכזי - מעל המידה הסבירה באזור מגורים בשעות היום.

2) לא תותר הפעלת מנועים אלא חשמליים בלבד ויינקטו האמצעים הדרושים למניעת הפרעות רעש, הרעדה והשמאה חשמליות בסביבה - הן בשעות היום והן בשעות הלילה.

3) קבלת רשיון-עסק מהרעדה ומקומית, בהסכמת הרופא המחוזי של משרד הבריאות ובאישור הרעדה המחוזית, לתקופות שלא תעליבה על שלוש שנים, עם זכות לחידוש חוזר ובשנה - אך ללא זכות פצוי על אי-חידוש הרשיון.

9.02 מרווחים -

מרווח קדמי - כמסומן בתשרים ולא פחות מ 3,6 מ' מגבול הדרך.  
 מרווח צדדי - לא פחות מ 2,0 מ' מגבול המגרש; בכל קטע של קיר הפרוזה  
 לגבול הצדדי שמדחקו ממנו פחות מ 3.0 מ' לא ייקבעו כל פתחים שהם  
 (זלת, חלון ו/או פתח אורור).  
 מרווח אחורי - לא פחות מ 4.5 מ'.

9.03 חומרי בניה וגמר -

(א) קירות : קירות הבנינים יצופו באבן טבעית ו/או בטיח אקרילי זרוק -  
 במשולב.  
 הקיר האטום של גמלון התוספת בקומה שניה ("הקיר המשותף") - יטויח.  
 (ב) גגות : באזור המגורים א', ב', ב'1, ג' ו-ג'1 - יהיו הבנינים מכוסים  
 בגגות רעפים - פרט לאותם חלקי גג המשמשים כמרפסות - ואלו  
 ירצפו.  
 על כל גג יותקנו קולטי-חום - אחד לכל דירה.  
 על כל גג תותר התקנתה של אנטנה אחת בלבד לסלוויזיה - משותפת  
 לכל הדירות בבנין.  
 (ג) מסתורי כביסה : לכל דירה יותקן מסתור כביסה - לפי הדגם שיאושר ע"י  
 מהנדס המועצה המקומית.

9.04 מקלטים -

הבנינים הקיימים באזור המגורים א', ב'1, ג' - המיועדים לשיפוץ ולהגדלה -  
 יהיו פטורים מחובת התקנתם של מקלטים פרטיים - ועבורם יותקנו מקלטים  
 צבוריים.  
 כל הבנינים החדשים באזורי מגורים ב' ו-ג'1 שיתווספו בשכונה לאחר הפקחתה  
 של תכנית זו חייבים בהתקנת מקלטים ו/או חדרי בסחון לפי הוראות תקנות  
 הנ"א - התגובות אזרחית תשל"א 1971.

9.05 מבני עזר -

לא חותר התקנתם של כל מבני עזר שהם - מחוץ למבנה הראשי.

9.06 מרתפים, קומות מסד, עמודים -

באזורי המגורים א' ב' וב'1 יסגרו כל קומות המסד הפתוחות, שבבנינים  
 הקיימים, ע"י בניה.



קומת מסד יכול שתשמש כמחסן ו/או כמרתף לבנין בתנאי שגובהו במר, בין  
 פני היצפה ותחתית התקרה, לא יעלה על 2.2 מ'.  
 כל שטח שגובהו גדול מ' 2.2 יחושב בשיעורי הבניה לרשוי.  
 (י"ק מ"א - 2.20 - מ"א)

לא יותרו חלקי בנין פתוחים הנשענים על עמודים - אלא בהתאם לאמור בסעיף  
 קטן 3.4 באזור מגורים ב' לע"ל.

#### 9.07 שטח חורג -

בנינים קיימים שיש בהם חריגה מהוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת  
 זמן או העברת בעלות - אך כל תוספת בניה לא תותר בהם אלא בהתאם לתנאיה  
 של תכנית זו.  
 שטחים חורגים וקיימים כיום בתחום התכנית ושלא יקבלו היתר עם מתן תוקף לתכנית -  
 ירפסקו ללא פיצוי בתום שנה מיום מתן תוקף לתכנית, או עם העברת הבעלות  
 בדירות/בבנינים המאכסנים אותם - הכל לפי המועד המוקדם יותר.

#### 9.08 בנינים ומבנים להדיסה -

הבנינים והמבנים המסומנים בתשרים בצבע צהוב מיועדים להדיסה - ויהרסו ע"י  
 משרד הבנוי והשיכון והמועצה המקומית תוך שנה, למירב, ממועד מתן התוקף לתכנית.

#### 9.09 גניזון -

הבקשות להיתרי בניה במגרשי המגורים תכלולנה גם את תכנית הגניזון המוצע  
 במגרשים והבניה בהם לא תוכר כגמורה אלא אם כן הושלם גם הגניזון כנודע  
 וכקבוע בהיתר הבניה.

קירות והסמך והגדרות יוקמו ו/או יצופו באבן טבעית בלבד.

בכל מגרש יותקן משטח מרוצף לפחי אשפה לפי פרטים אחידים ודגם שיאושר ע"י  
 מהנדס המועצה המקומית.

#### 9.10 זכות מעבר בהצרות לתשתית הנדסית -

משרד השיכון, בתאום עם מהנדס המועצה המקומית, רשאי להתקין קוי תשתית  
 הנדסית (צנרת להספקת מים, לבירוב וכיו"ב) תוך חציית המגרשים ללא הגבלה.

בתחום רצועת הקרקע לאורך תוואי כזה, ברוחב של 0.6 מ' מכל צד שלו - נבסל"כ  
 1.2 מ' - אין לקבוע ולהקים כל מחקן ומבנה של קבע (גדר, משטח מרוצף, קיר, וכיו"ב)  
 וכן לסעת עצים או שיחים ומשוכות.

#### 9.11 חלוקה חדשה -

א) קוי חלוקת המגרשים המסומנים בקו מרוסק בדיו שחורה ומבוסלים ב X הם קוי  
 חלוקה מבוסלת.

ב) קוי חלוקת מגרשים המסומנים בקו מרוסק בדיו אדומה הם קוי חלוקה חדשה.



משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה השכיחה - 1963

אשרור הכניה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

החליטה בשיבתה כיום 3.7.84

לצער הבניה א שטח 99/2

ד"ר הועדה

ממנכ"ל תכנון