

מרחב תכנון מקומי בית שמשתכנית מס' בש/78/א'

(שינוי תכנית מפורטת מס' בש/78)

1. שם התכנית וסיווגה : תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תיקרא: תכנית מס' בש/78/א', שינוי לתכנית מפורטת מס' בש/78, (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של חתכים (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית - בשלמותה.
3. מקום התכנית, שיטחה וגבולותיה : שטח התכנית הוא כ- 222 דונם ברכס הדרומי בבית שמש בין - קואורדינטות אורך 150, 148 - 450, 149, לבין קואורדינטות רוחב 128, 000 - 600, 127, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
4. מטרות התכנית : א. שינויים במערך ייעודי הקרקע שעל פי תכנית ת/5/32/46, ושינויים במערך ההקצאות לצרכי ציבור.
ב. קביעת בינוי והוראות בינוי בדברים כגון: צפיפות הבניה, מספר יחידות הדיור בכל מגרש בניה, חומרי בניה וכו'.
ג. חלוקה למגרשי בניה.
ד. ביטול תכנית מפורטת מס' בש/78.
5. כפיפות התכנית : תכנית זאת מבטלת כל תכנית מפורטת בתחום שטח התכנית.

6. אזורי מגורים

- א. נקבע בזאת כתנאי מיוחד לתכניות שיכון, כי המרווחים המינימליים, קווי הבנין, המרחקים המינימליים בין הבנינים, חלוקת אחוזי הבניה בין הבנינים וחלוקת השטח הרצפות בין הקומות, במגרשים מס' 43 - 77, בהתאם לנספח בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית, בתנאי שלא יהיו שינויים בחלוקה למגרשי הבניה ובמספר יחידות הדיור הכולל לבניה שעל פי התכנית.
- ב. הבניה בשטח התכנית במגרשים 3 - 42 תהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- ג. בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית, ניתן יהיה להכניס שינויים בתכנית הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה בסך הכל שטח הרצפות לבניה ובמספר יחידות הדיור שעל פי התכנית.
- ד. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה המאושר על ידי משרד התחבורה.
- ה. זכות מעבר לתשתית - יש לאפשר זכות מעבר לתשתית מערכות הניקוז, הביוב, הגז, אספקת המים, חשמל, טלפון וכל מערכת אחרת שתידרש מעת לעת על ידי החברה המפתחת ו/או מהנדס העיר. לפיכך, תירשם הערת אזהרה - זכות מעבר בכל שטח המגרשים למערכת התשתית.
- ו. מערכות תשתית תת קרקעיות - כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.
- ז. מיבנה הגגות:
1. במיתחם כל המיבנים מעל שתי קומות (בנינים בני 3 קומות ומעלה) מפני הקרקע הסופיים, יהיו בעלי גגות שטוחים. מעקה מסיבי ייבנה לפחות עד גובה 1.0 מ' מעל פני הגג.
 - הצבת קולטי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. גגות משופעים

כל המיבנים עד גובה שתי קומות מפני הקרקע ועד בכלל יהיו בעלי גגות משופעים שיצופו ברעפים מחימר. שיפוע הגג לא יעלה על 30° מהקו האופקי. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים.

3. אישור תכנית הגג -

את כל הגגות יש לתכנן ולהגיש לאישור בציון חומרי הגמר, הגבהים והמתקנים במסגרת הבקשה להיתר בניה.

4. בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

ח. גדרות וקירות תומכים

גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות והקירות התומכים יפורטו בבקשה להיתר הבניה ובהתאם לנספח הבינוי.

ט. מיבני עזר

לא תותר הקמת מיבני עזר במיבנה נפרד מהמיבנה הראשי.

י. חוזה המכר

חוזה המכר יכלול את הוראות הבניה ויבטיח שהרוכש קרא ויודע אותן.

7. שטח בניני ציבור : השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום, הם - שטחים לבניני ציבור. הבנינים יתוכננו בהתחשב במיבנה הטופוגרפי, בצמחיה, בבנוי ובפיתוח המתוארים בתשריט, הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי בסביבתם. הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית, ומותינת בצירוף תכנית מושלמת בכל פירטי הפיתוח והבינוי בק.מ. שאינו קטן מ- 1:250.

גובה בניני הציבור לא יעלה על 2 קומות והמסד לא יהיה גבוה מ- 1.50 מ' מפני הקרקע הסמוכה.

8. חזית מסחרית : חזיתות הבנינים המסומנים בתשריט בצבע סגול, הם חזית מסחרית.

9. שטח ציבורי פתוח : השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וניתן לפתח אותו על ידי גינון, נטיעות, שבילים ושילוב כל אלמנט בנספח הבינוי לבד מהקמת מיבנים על פני השטח. השטח הציבורי הפתוח יפותח על ידי היוזמים עד לפרטים - האחרונים בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח וזאת לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

10. דרכים : תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בצבע אדום מהווה דרך חדשה.

11. היתרי בניה ושילבי הביצוע : א. אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכניות בינוי ו/או פיתוח סופיות בק.מ. שאינן קטן מ- 1:250. תכניות בינוי ופיתוח אלו אחר אישורן בועדות תהפוכנה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו.

ב. הועדה המקומית או מהנדס העיר יהיו מוסמכים לעכב התרת הבניה כל עוד לא נוכחו כי מוסדרים כהלכה על ידי היוזם ועל חשבונו הדברים הדרושים בקשר למערכות התשתית - (כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, מתקני הוצאת אשפה וכו') בכפוף לדרישות מהנדס העיר והמהנדס התברואתי המחוזי.

12. הפקעה : כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור כמשמעותם בחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

משרד המחקר והפיתוח
מחוז ירושלים
15-11-1982

חתימת יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון.

9.11.82 3

חתימת עורך התכנית : צ. השמשוני, אדריכלים ותכנון בע"מ (1980)

חתימת בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
תחיתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר ביטוח התכנית כל עוד לא
תוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תחיתנו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל הורה ופ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נכחה או ייעצה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בוחיתנו על התכנית הכרה או
הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
תחיתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

תאריך

אישורים:

משרד המחקר והפיתוח
חוק היסוד והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 25/6/82
לאשר תכנית זו שמספרה 78.ע.מ
סמנ"ל תכנון

משרד המחקר והפיתוח
חוק היסוד והבניה תשכ"ה - 1965

התקנות תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 14.9.82
להסגיר תכנית זו שמספרה 173/82
סמנ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בית-שמש

תכנית מפורטת מס' 78.ע.מ
הועדה המקומית בשיבתה מס' 8
החליטה לאשר
ולהמליץ על הפקדת התכנית הנ"ל.
מנהנדס המועצה

22.11.82