

664 ככס

א. כין

מרחב הכנון מקומי ב י ת - ש מ ש

תכנית מס' 95/בש

שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/32/53/ת

95/בש
באוקףשם התכנית :

1. תכנית זו תקרא תכנית מס' 95/בש, שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/32/53/ת (להלן: התכנית).

מסמכי התכנית :

2. התכנית כוללת 4 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית);
גליון אחד של תשריט הערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט);
גליון אחד של חלוקה חדשה ב-ק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1);
תכנית הכית במגרשים 11-154 (להלן: נספח מס' 2);
טבלת מגרשי בניה ושטחי בניה (להלן: נספח מס' 3);
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבול התכנית:

3. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4. כ- 360 דונם.

מכוס התכנית:

5. בית-שמש - שכונת "ישראל-הצעיר";
גושים - 5233, 5234;
שטח בין קואורדינטות אורך: 146500 - 149400
ובין קואורדינטות רוחב: 127150 - 127800 - הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרת התכנית:

6. א. שינויים ביעודי הקרקע שעפ"י תכנית מס' 5/32/53/ת, וקביעת יעודי קרקע למגורים, טפ"צ, בנייני-ציבור, מסחרי וכיו"ב;
ב. קביעת כינוי והוראות כינוי בדברים כגון: צמירות הכניה, גובה הכנינים, מספר הקומות, קווי כניו, מס' יח"ד וכיו"ב;
ג. חלוקה חדשה וקביעת מגרשי בניה;

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 5/32/53/ת, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראותיה של תכנית זו.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל הצוויין הן בדפי ההוראות ככתב והן בתשריט ובנספח הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

- 2 -

ת ק ל ה :

.9

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 7)63 לחוק התכנון והבניה כי הוראות הכינוי שעפ"י התכנית ממצות את האפשרויות של מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חוספת קומות או חוספת גובה בניה או הגדלה אחוזי הבניה - שלא בהתאם לתכנית זו, תיראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעפ"י סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

איזור מגורים א' :

.10

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהיר הוא איזור מגורים א' וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. שטחי הבניה המירביים הם 45% משטח המגרש והם כוללים את כל שטחי הבניה לרכות מחסנים, חדרי מדרגות, מרפסות מקורות - כמפורט בטבלה ~~המפרטת את שטחי הבניה המירביים~~ 36.
- ב. מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות;
- ג. הכינוי יהיה בהתאם למפורט כנספח מס' 1 ונספח מס' 2, ואולם בכפוף לאמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל יותרו שינויים ארכיטקטוניים בלתי-מהותיים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת ממספר הקומות המירבי וממגבלת שטחי הבניה המירביים;
- ד. החניה תהיה כמתכונת של מקום חניה לדירת מגורים. שטחי החניה ימוקמו בגבולות שטחי מגרשי המגורים - בהתאם לתכנית הכינוי. שטחי החניה יהיו סלולים וכלתי מגורים. תישמר זכות מעבר בין מגרשי חניה גובלים האחד במשנהו, כל זאת לכנייהם שבקומות (לא לוילות);
- ה. לא ינתן היתר בניה למגרישם מס' 155-165, אלא לאחר שתוגש תכנית כינוי מפורטת לאישור הועדה המחוזית והמקומית לתכנון ולבניה;
- ו. זכות מעבר לתשתית - יש לאפשר זכות מעבר לתשתית מערכות הניקוז, הביוב, הגז, אספקה המים, החשמל, הטלפון וכל מערכת אחרת שהידרש מעת לעת ע"י החברה המפתחת ו/או מהנדס העיר. לפיכך תירשם הערת אזהרה - זכות מעבר בכל שטח המגרשים למערכת התשתית;

איזור מגורים ג' :

.11

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו אדום הוא איזור מגורים ג'. תנאי למתן היתר בניה הם הפקרת תכנית מפורטת שחפרט את היקף שטחי הבניה, אחוזי בניה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, מספר מקומות חניה וכיו"ב.

איזור מגורים מיוחד :

.12

השטח הצבוע בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה, הוא איזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית ~~מפורטת~~ בהתאם למגבלות כגין מס' הקומות, אחוזי הבניה וגודל יחידה מכסימלי - כפי שמפורט בטבלה כנספח מס' 3.

- 3 -

13. אזור מסחרי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור, הוא אזור מסחרי ואחוזי הכניה המירכיים הם: 80%.
14. שטח בנייני-ציבור:
השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, הם שטחים לבנייני-ציבור.
הבניינים יתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בצמחיה, בבינוי והפיתוח המתוארים בתשריט, הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי בסביבתם.
הקמתם של בניינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי כניה באישור הועדה המקומית ומותנית כצירוף תכנית מושלמת בכל פרטי הפיתוח והבינוי ב-ק.מ. שאיכו קטן מ- 1:250.
15. שטח ציבורי פתוח:
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח והוא יפותח ע"י גינות, נטיעות, שבילים ושילוב כל אלמנט שיאפשר כתכנית פיתוח, לכד מהקמת מבנים על פני השטח.
השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י בעלי זכויות במקרקעין, עד לפרטים האחרונים, בד בבד עם ביצוע הכניה בשטח - וזאת לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
16. ע ת י ק ו ת :
תוך כדי עבודות התפירה ליסודות המבנים ובטרם יונחו קוי הבנייה, תינתן אפשרות לנציג אגף העתיקות לבצע מחקר נסיוני באתר שאגף העתיקות מעוניין בו (נ.צ. 127400/148600), על-מנת לוודא כי הנחת התשתית והקמת המבנים לא יפגעו בעתיקות העשויות להימצא במקום.
17. שטח ספורט:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום כהה, הוא שטח ספורט. תנאי למתן היתר כניה הוא אישור תכנית מפורטת אשר תכלול את פרוט השימושים והפיתוח וכיו"ב.
18. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:
השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות הכנית זו אינו חלות עליו.
19. חניה פרטית:
א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב, הוא שטח של חניה פרטית;
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר כניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנוהג.
20. ד ר כ י ס :
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר, הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
21. ה פ ק ע ה :
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה - כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
22. ביצוע התכנית:
מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית - תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

משרד הפנים מר
חוק הדין והבניה השכיח 1965

אשור הכניה

הועדה הממונה לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה ביום
לאשר הכניה או שמספרה
ממכיל הכניה

20.5.86
9.1.82
ידיו הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנות והבניה השכיח 1965

הכניה

הועדה הממונה לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה ביום
להסדיר הכניה או שמספרה
ממכיל הכניה

14.8.84
95/5
ידיו הועדה

7/4/77

נספח מס' 3 :

טבלת מגרשי כביה ושטחי כביה :

מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	טיפוס הכביה	מס' קומות מירב:	מס' יחיד מירב:	שטח לכביה (במ"ר)	זכויות חכיה במגרש מס' :	גודל יחיד מקסימלי (מ"ר)
-------------	-------------------	----------------	--------------------	-------------------	------------------------	-------------------------------	-------------------------------

1	3615	מדרג	-	-	-	301	קוטג'
2	2040	"	-	-	-	"	"
3	2040	"	-	-	-	"	"
4	2010	"	-	-	-	"	"
5	2058	"	-	-	-	302	"
6	2085	"	-	-	-	302	"
7	2085	"	-	-	-	302	"
8	2058	"	-	-	-	302	"
9	2056	"	-	-	-	303	"
10	1888	"	-	-	-	303	"
11	487		2	1	185		185
12	479		"	"	"		"
13	480		"	"	"		"
14	487		"	"	"		"
15	478		"	"	"		"
16	467		"	"	"		"
17	451		"	"	"		"
18	463		"	"	"		"
19	465		"	"	"		"
20	459		"	"	"		"
21	467		"	"	"		"
22	481		"	"	"		"
25	640		2	1	170		170
26	434		"	"	"		"
27	447		"	"	"		"
28	466		"	"	"		"
29	475		"	"	"		"
30	476		"	"	"		"
31	473		"	"	"		"
32	469		"	"	"		"
33	466		"	"	"		"
34	463		"	"	"		"
35	470		"	"	"		"

אין
הנדרש
לכביה
במגרש
מס' 3

12

- 2 -

גודל יח"ר מקסימלי במ"ר:	זכויות חניה במגרש מס':	שטח לכניה (במ"ר):	מס' יח"ר מירכבי:	מס' קומות מירכבי:	טיפוס הבניה:	שטח המגרש במ"ר:	מגרש מס':
170		170	1	2		✓ 511	36
"		"	"	"		✓ 505	37
"		"	"	"		✓ 501	38
"		"	"	"		✓ 500	39
"		"	"	"		✓ 499	40
"		"	"	"		✓ 499	41
"		"	"	"		✓ 499	42
"		"	"	"		✓ 499	43
"		"	"	"		✓ 499	44
"		"	"	"		✓ 499	45
"		"	"	"		✓ 499	46
"		"	"	"		✓ 499	47
"		"	"	"		✓ 529	48
"		"	"	"		✓ 534	49
"		"	"	"		✓ 493	50
"		"	"	"		✓ 493	51
"		"	"	"		✓ 494	52
"		"	"	"		✓ 497	53
"		"	"	"		✓ 506	54
"		"	"	"		✓ 514	55
"		"	"	"		✓ 513	56
"		"	"	"		✓ 694	57
185	-	185	"	"	-	✓ 620	58
"	-	"	"	"	-	✓ 509	59
"	-	"	"	"	-	✓ 548	60
"	-	"	"	"	-	✓ 551	61
"	-	"	"	"	-	✓ 538	62
"	-	"	"	"	-	✓ 527	63
"	-	"	"	"	-	✓ 515	64
"	-	"	"	"	-	✓ 503	65
"	-	"	"	"	-	✓ 491	66
"	-	"	"	"	-	✓ 481	67
"	-	"	"	"	-	✓ 504	68
"	-	"	"	"	-	✓ 505	69
"	-	"	"	"	-	✓ 503	70

גודל יח"ר מקסימלי במ"ר:	זכריות חניה במגרש מס':	שטח לבניה במ"ר:	מס' יח"ר מירבי:	מס' קומות מירבי:	סיפוס הכניה:	שטח במגרש במ"ר:	מגרש מס':
185	-	185	1	2	-	501	71
"	-	"	"	"	-	500	72
"	-	"	"	"	-	500	73
"	-	"	"	"	-	495	74
"	-	"	"	"	-	490	75
"	-	"	"	"	-	491	76
"	-	"	"	"	-	492	77
"	-	"	"	"	-	493	78
"	-	"	"	"	-	495	79
"	-	"	"	"	-	530	80
"	-	"	"	"	-	529	81
"	-	"	"	"	-	488	82
"	-	"	"	"	-	493	83
"	-	"	"	"	-	498	84
"	-	"	"	"	-	502	85
"	-	"	"	"	-	502	86
"	-	"	"	"	-	495	87
"	-	"	"	"	-	491	88
"	-	"	"	"	-	477	89
"	-	"	"	"	-	666	90
170	-	170	1	2	-	422	91
"	-	"	"	"	-	401	92
"	-	"	"	"	-	405	93
"	-	"	"	"	-	440	94
"	-	"	"	"	-	440	95
"	-	"	"	"	-	406	96
"	-	"	"	"	-	403	97
"	-	"	"	"	-	436	98
"	-	"	"	"	-	437	99
"	-	"	"	"	-	403	100
"	-	"	"	"	-	407	101
"	-	"	"	"	-	434	102
"	-	"	"	"	-	440	103
"	-	"	"	"	-	408	104
"	-	"	"	"	-	408	105

- 4 -

גודל יח"ד מקסימלי במ	זכויות חניה במגרש מס':	שטח לבניה כמ"ר:	מס' יח"ד מירב:	מס' קומות מירב:	טיפוס הבניה:	שטח במגרש כמ"ר:	מגרש מס':
170	-	170	1	2	-	438	106.
"	-	"	"	"	-	440	107.
"	-	"	"	"	-	406	108.
"	-	"	"	"	-	410	109.
"	-	"	"	"	-	406	110.
"	-	"	"	"	-	492	111
"	-	"	"	"	-	555	112
"	-	"	"	"	-	405	113
"	-	"	"	"	-	423	114
"	-	"	"	"	-	414	115
"	-	"	"	"	-	431	116
"	-	"	"	"	-	428	117
"	-	"	"	"	-	413	118
"	-	"	"	"	-	404	119
"	-	"	"	"	-	404	120
"	-	"	"	"	-	404	121
"	-	"	"	"	-	404	122
"	-	"	"	"	-	404	123
"	-	"	"	"	-	404	124
"	-	"	"	"	-	408	125
"	-	"	"	"	-	408	126
"	-	"	"	"	-	408	127
"	-	"	"	"	-	408	128
"	-	"	"	"	-	408	129
"	-	"	"	"	-	408	130
"	-	"	"	"	-	408	131
"	-	"	"	"	-	408	132
"	-	"	"	"	-	408	133
"	-	"	"	"	-	408	134
"	-	"	"	"	-	408	135
"	-	"	"	"	-	408	136
"	-	"	"	"	-	408	137
"	-	"	"	"	-	408	138
"	-	"	"	"	-	419	139
"	-	"	"	"	-	419	140
"	-	"	"	"	-	419	141
"	-	"	"	"	-	419	142
"	-	"	"	"	-	411	143

- 5 -

גורל יח"ר מקסימלי כמ"ר:	זכויות חניה במגרש מס':	שטח לבניה כמ"ר:	מס' יח"ר מירכבי:	מס' קומות מירכבי:	טיפוס הבניה:	שטח המגרש כמ"ר:	מגרש מס':
170	-	170	1	2	-	411	144
"	-	"	"	"	-	411	145
"	-	"	"	"	-	411	146
"	-	"	"	"	-	411	147
"	-	"	"	"	-	413	148
"	-	"	"	"	-	465	149
"	-	"	"	"	-	465	150
"	-	"	"	"	-	465	151
"	-	"	"	"	-	465	152
"	-	"	"	"	-	465	153
"	-	"	"	"	-	559	154
"	-	"	"	"	-	421	155
"	-	"	"	"	-	433	156
"	-	"	"	"	-	435	157
"	-	"	"	"	-	435	158
"	-	"	"	"	-	450	159
"	-	"	"	"	-	450	160
"	-	"	"	"	-	457	161
"	-	"	"	"	-	464	162
"	-	"	"	"	-	464	163
"	-	"	"	"	-	464	164
185	-	185	"	"	-	435	165
"	-	"	"	"	-	435	166
"	-	"	"	"	-	442	167
"	-	"	"	"	-	450	168
"	-	"	"	"	-	450	169
"	-	"	"	"	-	457	170
"	-	"	"	"	-	473	171
"	-	"	"	"	-	496	172
"	-	"	"	"	-	465	173
"	-	"	"	"	-	447	174
135	-	84%	-	4	מגורים מיוחד	17,370	מתחם מס' 1
135	-	84%	-	4	"	15,360	מתחם מס' 2
120	-	90%	-	4	"	16,605	מתחם מס' 3

