

213

104-689/מ/ש/מ

1000665

100665

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

תכנית מס' בש/במ/89/א

שינוי לתכנית מס בש/89

(שינוי לתכנית מתאר)

1. שם התכנית וסיווגה : תכנית זו תיקרא "תכנית מס' בש/במ/89/א בית שמש" שינוי לתכנית מס בש/89 בית שמש (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן "התשריט") וגליון אחד של חלוקת מגרשים בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 1), גליון אחד של חתכים עקרוניים (נספח מס' 2) גליון אחד של תכנית פיתוח נופי (נספח מס' 3). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. שטח התכנית : כ- 263 דונם.

4. גבולותיה ומיקומה : התכנית משתרעת על רכס הגבעות הדרומי של בית שמש בתחום עיריית בית שמש. שטח התכנית נמצא בין קואורדינטות אורך 147550 ו- 147875 ובין קואורדינטות רוחב 126880 ו- 127680 הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. כפיפות התכנית : התכנית מבטלת הוראות תכנית מס' בש/89. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לבית שמש מס' בש/1 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן הוראות תכנית מס' בש/במ/89/א זו.

6. משרות התכנית :

1. ביטול הוראות תכנית מס' בש/89 שחלה בתחום התכנית.
2. קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית למגורים, שפ"צ דרכים, בניני ציבור, מסחר וכיו"ב.
3. קביעת תנאים והוראות בניה למגורים, מסחר ומבני ציבור כגון: צפיפות בניה, שטחי בניה, מספר קומות, גובה בנינים, קווי בנין.

7. אזור מגורים א':

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
2. על השטחים המיועדים למגורים חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו, וכך ההוראות הבאות:
  - א. היקף שטחי הבניה המירביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירבי וכך מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבנספח מס' 1.
  - ב. שטחי הבניה המפורטים דלהלן כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות ושטחים בחלל גג הרעפים שגובהם עולה על 1.80 מ' למעט מחסנים, מרחב מוגן דירתי, מרתף ומוטך כאמור בסעיף ה' להלן.
  - ג. הבינוי והפיתוח יהיו כמסומן בנספחים 1 ו-2. אולם הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בהעמדת הבנין בתחום קווי הבנין וכך שינויים במפלסי קרקע סופיים ובעקבות כך במפלסי הקומות בשעור שלא יעלה על 1.0 מ' +/- מהמצויין בנספח 2 ובתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.
  - ד. לא תותר בנית מחסן אלא בהקומת המרתף.
  - ה. מרתף יבנה באופן שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מרצפת המרתף ועד תקרתו.

1. יותר השימוש בחלל גג הרעפים למגורים בתנאי ששטח חלל גג הרעפים המשמש למגורים יהא חלק בלתי נפרד מהדירות שמתחתיו.
3. גגות המבנים יבנו כגגות רעפים משופעים או כגגות שטוחים, או כגגות שטוחים משולבים בגגות משופעים.
- בעת היתר הבניה יוחלט בתיאום עם מהנדס העיר על צורה סופית של גגות מבני המגורים.
4. מירוחי הבנין יהיו: קדמי 5.0 מ', אחורי 6.0 מ' צדדי 3.0 מ'.
5. גובה בנין ממפלס הכניסה הקובעת ועד שיא גג הרעפים, בכל נקודה ונקודה בבנין, יהיה לא יותר מ-7.0 מ' במבנה בן קומה אחת, ולא יותר מ-10.0 מ' במבנה בן שתי קומות, כל זאת מעל קומת מרתף.
6. כל המתקנים שיוצבו על הגגות ישולבו ארכיטקטונית ויצוינו בבקשה להיתר בניה לאישור.
7. כל היתר בניה בכל מגרש יכלול תכנית פיתוח מלאה בה יצוינו מפלסי הקרקע שבעים וסופיים בכל שטח המגרש, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לשבילים וגדרות, גינות, מתקן אשפה וכו'.
- במגרשים הגובלים בשולי השכונה הדרומיים יש לציין את צורת גימור שולים אלו על פי נספח מס' 3.
8. בכל מגרש בניה למגורים הגובל בדרך או בשביל ציבורי עם זכות מעבר לרכב, יוקצה מקום חניה אחד לכלי רכב לכל יחידת דיור במגרש. אזור חניה זה יכול שיהיה משטח חניה מקורה בגבול המגרש, או מוסך שיבנה כחלק בלתי נפרד מן המבנה.

9. בכל מגרש בניה תהיה זכות מעבר לתשתית חת -  
קרקעית כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, בזק וכו'  
בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
10. חומרי הגמר של חזיתות הבתים יהיו שיה אקרילי  
עמיד בגוונים בהירים עם אפשרות לשימוש  
בחומרים שונים כגון, אבן, בטון וכו'.
11. קיר תומך בשולי השכונה - ראה סעיף 10 להלן.

8. שטח לבניני ציבור:

- השטחים הצבועים בתשריש בצבע חום מותחם בקו חום  
כה הם שטחים לבניני ציבור וחלות עליהם ההוראות  
שנקבעו בתכנית המתאר וההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים: גני ילדים, פעוטונים, שיפת  
חלב וכו'.
  - ב. מספר קומות - אחת.
  - ג. קווי בנין על פי התשריש.
  - ד. אחוזי הבניה 50% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה  
כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין  
שטחים עיקריים ושטחי משנה.
  - ה. מפלטי הכניסה וגובה הבניה יהיו על פי נספחים 1  
ו-2 אולם הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים  
במפלטי קרקע סופיים ובעקבות כך במפלטי הקומות  
בשעור שלא יעלה על 1.0 מ' +/- מהמצויין  
בנספחים ובתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מס'  
הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

9. שטח מסחרי:

- השטחים הצבועים בתשריש באפור מותחם בקו אפור כהה  
מהווים שטחים המיועדים למסחר.
- א. מספר קומות - אחת.
  - ב. קווי הבנין על פי התשריש.
  - ג. אחוזי הבניה 30% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה  
כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין  
שטחים עיקריים ושטחי משנה.
  - ד. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש את כל  
הפרטים הדרושים בתחום המגרש למתקני אשפה, משטח  
פריקה, אחסנה וכו' להפעלה תקינה של השטח מתוך  
דאגה מירבית לאיכות הסביבה.

ה. מפלטי הכניסה וגובה הבניה יהיו על פי נוספים 1 ו-2 אולם הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלטי קרקע טופיים ובעקבות כך במפלטי הקומות בשטור שלא יעלה על 1.0 מ' +/- מהמצויץ בנספחים ובתנאי שלא תהיה הריגה ממגבלת מסי הקומות וממגבלת ששחי הבניה שעל פי הנכנית.

10. שטח ציבורי פתוח : השטח הצבוע בתשריש בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית האתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

נקבע בזאת כי ביצוע ששחי הפיתוח הנופי המסומן בנספח מס' 3 יהיה בחמישה מקטעים המסומנים בתשריש זה. ביצועם יהיה בד בבד עם ביצוע בניני המגורים במקטעים אלו ויתואם עם מהנדס העיר.

11. דרכים : א. השטחים הצבועים בתשריש בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריש בצבע אדום הינם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריש בקוים אלכסוניים בשטח אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריש.

ד. ביצוע הדרכים והשטחים לעיצוב נופי יהיו בהתאם לנספחים 2 ו-3. תכנון מפורט של שולי הדרכים יעשו על ידי מבצעי הדרכים ועל השבועם בתיאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.

12. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

13. תוקף התכנית : כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות ישיקת יסודות ועבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל בניני המגורים ובניני הציבור שעל פי התכנית.

14. ביוב : כל המבנים בתכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית של בית שמש. לא ינתן היתר בניה ללא חיבור המבנים למערכת הנ"ל.

אין לנו התנגדות עתרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מלוואתו של רשיון והתנן הלוואתו.  
 כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בסמך התכנית כל עוד לא הוקמה תשיבה ונתחם עמנו הסכם מתאים ביוון ואין התנגדותנו זו באה במקום הסמכת כל זכות בסמך התכנית או כל זכות בסמך התכנית לזמן הסך ספק הוצעה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם ביוון תשיבה הכלול בתכנית, אין בהתנגדותנו זמור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש סמכו על פיו זכויות כלשהן בסמך, ו/או על כל זכות אחרת העוררת לנו ספק בסמך כאמור ועש"י כל זכות שכן התנגדותנו ניתנת אך ורק במקרה כבט התנגדות. תאריך: 27-04-1993

**עמוס המרמ**  
**אדריכל המחוז**  
 מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע  
 מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגיש התכנית  
 מ. אביב מפעלי בניה בע"מ

מנהל מחוז ירושלים  
 מפעלי בניה בע"מ

חתימת המתכנן  
 הופמן גיורא, אדריכל

התפסקה גיורא - א"מ  
 יו"ד א"מ  
 ר"ג 52306 / 7520189

גאולע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוסף ע"י ועדה  
 שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

