

מרחב תכנון מקומי בית-שמשתכנית מס. בש/78

(שינוי תכנית מפורטת מס. ת/5/32/46)

1. שם התכנית : תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס. בש/78
וסיווגה שינוי תכנית מפורטת מס. ת/5/32/46 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי
ופיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס. 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית, : שטח התכנית הוא כ-300 דונם ברכס הדרומי בבית-שמש בין קואורדינטות
שטחה וגבולותיה אורך 148,150 - 149,400 לבין קואורדינטות רוחב 128,100 - 127,600,
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
4. מסדות התכנית : א. שינויים במערך יעודי הקרקע שעל פי תכנית ת/5/32/46 ושינויים
ב. במערך ההקצאות לצרכי ציבור.
ב. קביעת בינוי והוראות בינוי בדברים כגון: צפיפות הבניה,
מספר יחידות הדיור בכל מגרש בניה, חומרי בניה וכיו"ב.
ג. חלוקה למגרשי בניה.
5. כפיפות התכנית : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס. ת/5/32/46 למעט הוראות
העומדות בסתירה לתכנית זו.

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 שטח הרצפות בין הקומות, מספר יחידות הדיור, שטח הרצפות הכולל לבניה יהיו בהתאם לנספח בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

ב. הבניה בשטח התכנית במגרשים 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ו-14 יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

ג. בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית ניתן יהיה להכניס שינויים בתכנית הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה בסה"כ שטח הרצפות לבניה ובמספר יחידות הדיור שעל פי התכנית.

ד. חניה - חניה כמתחם היא חניה פרטית עם זכות מעבר לציבור. חניות אלה אינן פותרות את מגישי הבקשות להיתרי בניה ממתן פתרונות חניה בתוך תחומי המגרשים.

ה. זכות מעבר לתשתית - יש לאפשר זכות מעבר לתשתית מערכות הנקוז, הביוב, הגז, אספקת המים, חשמל, טלפון וכל מערכת אחרת שתידרש מעת לעת ע"י החברה המפתחת ו/או מהנדס העיר. לפיכך תרשם הערת אזהרה - זכות מעבר בכל שטח המגרשים למערכת התשתית.

ו. מערכות תשתית תת-קרקעיות - כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

ז. חומרי גמר - קירותיהם החיצוניים של המבנים יכוסו בטיח בהשלכה גסה בגוון לבן. גדרות וקירות תומכים יוצקו בטון חשוף. ניתן יהיה בכל מקרה שקירות אלה מתחברים עם גוף הבנין לכסותם בטיח מסוג הבנין.

ח. מבנה גגות

1. כמתחם כל המבנים מעל שתי קומות מפני הקרקע יהיו בעלי גגות שטוחים. מעקה מסיבי יבנה לפחות עד גובה 1.0 מ' מעל פני הגג, חומרי הגמר לגגות שטוחים יכוסו בשכבת חצץ לבן, חרס גרוס או כל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

הצבת קולטי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. גגות משופעים

כל המבנים עד גובה שתי קומות מפני הקרקע ועד בכלל יהיו בעלי גגות משופעים שיצופו ברעפים מחימר. שפוע הגג לא יעלה על 30^0 מחקו 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 והמחזקנים במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

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

ט. סוגי מבנים

השטח המסומן בתכנית בצבע צהוב יכיל את המבנים הבאים:

א. 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומקלט.
3 דירות בכל קומה.

ב. 4 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומקלט.
3 דירות בכל קומה.

ג. 3 קומות מגורים מעל קומת מרתף ומקלט.
3 דירות בכל קומה.

ד. 4 קומות מעל קומת כניסה ומקלט, 2 דירות בכל קומה.

ה. 4 קומות מעל קומת כניסה ומקלט. 3 חדרי מדרגות בכל מבנה. 6 דירות בכל קומה.

ו. 2 קומות ללא קומת כניסה. 2 דירות בכל קומה.

ז. מבנים קיימים.

ח-ט. קוטג'ים דו-משפחתיים צמודי קרקע.

י. 1. מספר הקומות וגובה הבנין במגרשים 25,26,27,28

מספר הקומות מכסימלי הוא שתיים. גובה הבנין לא יעלה על 6.50 מ' עד לתחילת גג הרעפים. כל זאת מדוד מהנקודה הגבוהה ביותר על פני קרקע המתוכננת ליד קיר המבנה. שפוע גג הרעפים לא יעלה על 30⁰ מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסמוכה למבנה.

2. קומות הקרקע ומרתפים

בבניני הקומות במגרשים 6,7,8,9 לא תותר קומת עמודים או קומת כניסה מפולשת נוספת על קומות המגורים. שירות האמור לעיל תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן שנחת לקומות המגורים וזאת בתנאי ששום חלק לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית לצד המדרון בלבד. המרתף לא יחרוג מתחום הבנין.

במבנים אחרים תותר קומת כניסה שלא תעלה על 2.20 מ' נטו. השטחים הפתוחים בקומת העמודים יהיו מרוצצים והגדרתם התפקודית תהיה מפורטת בבקשות לרשיון הבניה.

3. גדרות-וקירות תומכים

גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות והקירות התומכים יפורסו בבקשה להיתר הבניה.

4. מבני עזר

לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי.

5. חוקה המכר

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

7. שטח בניני ציבור

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כתום הם שטחים לבניני ציבור. הבנינים יתוכננו בהתחשב במבנה הסופוגרפי, בצמחיה, בבינוי ובפיתוח המתוארים בתשריט, הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי בסביבתם.

הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל סעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית, ומותנית בצירוף תכנית מושלמת בכל פרטי 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. שטח מסחרי מיוחד

המבנה התחום בתשריט בקו אדום יבטא חזית מסחרית, בבית מגורים. גובה החנויות יהיה קומה אחת בלבד מעל פני הקרקע המתוכננת.

9. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וניתן לפתח אותו ע"י גינון, נסיעות, שבילים ושילוב כל אלמנט שיאושר בנפסח הבינוי לכד מהקמת מבנים על פני השטח.

השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י היוזמים עד לפרטים האחרונים בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח וזאת לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

10. דרכים

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בצבע אדום מהווה דרך חדשה.

11. היתרי בניה ושלבי ביצוע

א. אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכניות בינוי ו/או פיתוח סופיות בק.מ. שאינו קטן מ-1:250. תכניות בינוי ופיתוח אלו אחר אישורן בוועדות התפוכנה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו.

ב. הועדה המקומית או מהנדס העיר יהיו מוסמכים לעכב התרת הבניה כל עוד לא נוכחו כי מוסדרים כהלכה ע"י היזם ועל חשבונו הדברים הדרושים בקשר למערכות התשתית (כגון: הספקת מים, ביוב, ניקוז, מתקני הוצאת אשפה וכו') בכפוף לדרישות מהנדס העיר

ומהנדס התברואה המחוזי.

12. ה פ ק ע ה : כל השסחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור כמשמעותם בחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה חסכ"ה-1965.

13. היסל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בניה כל עוד לא שולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערכות לחילום בהתאם להוראות החוק.

ח ת י ס ו ת :

יוזם התכנית: משרד הפנים והשיכון

מחוז הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

27-09-1961

עורך התכנית: נדלר, נדלר, ביקסון, גיל, ארנסטקסיס.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

א י ש ו ר י ס :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי שיהיה אחראי בניהול התכנית כל עוד לא הוקצה הסמך ונאמרו עמם הסכם מתאים בגובה ואין חתימתנו זו באה במקום הסמך כלל וכל זכות כשטח הגדול (ו/או כל חלקים משטח זה) של המנהל או של מי שיהיה אחראי בניהול התכנית.

למען הטור נסב, מבהיר בהתאם לאמור לעיל על ידינו הסכם בגין חשבונית המגוון במחירי הדין, בהתאמה עם התכנית הכרה או לאו, בעקבותיהם נאמרו עמם הסכם מתאים בגובה ואין חתימתנו זו הפרדתו עדיין לא כלל מתאמת על פני חשבונית כשטח, ו/או על כל זכות אחרת המוגדרת בהתאמה עם חשבונית זו, כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בעקבות חשבונית זו.

מנהל מקרקעי ישראל

תאריך:

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

הפקדת תכנית

הועדה המהווית לתכנון ולבניה

החליטה בשיבתה מיום 17/6/61

להפקיד תכנית זו שמספרה 78/61

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

אשור תכנית

הועדה המהווית לתכנון ולבניה

החליטה בשיבתה מיום 31/3/62

לאשר תכנית זו שמספרה 78/61