

שחב תכנון מקומי - בית שמש

תכנית מס' 77/בש

1. שם התכנית:

התכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא "תכנית מס' 77/בש, שנוי לתכנית מתאר מקומית בש/1". כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת ב דפי הוראות בכתב (להלן הוראות ותכנית) גליון אחד של השריט בק.מ. 1:250 (להלן "השריט"), גליון אחד של נספח חלוקת קרקע בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 1) וכן 10 גליונות של נספחי פתוח בק.מ. 1:250 (להלן נספחים מס' 2 עד 11) וגליון פרטי פתוח (להלן נספח מס' 12). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. שטח התכנית ומיקומה:

שטח התכנית כ-300 דונם. שטח זה נמצא על הרכס הדרום-מזרחי בביה שמש בין קואורדינטות רוחב 127,600-128,250 וקואורדינטות אורך 147,550-148,300, הכל על פי גבולות התכנית המסומנים בהשריט בקו כחול.

4. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

5. מטרת התכנית:

א. שנוי ייעוד שטח משטח לתכנון בעתיד ומקרקע חקלאית לייעודים שעל פי התכנית.

ב. קביעת הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:-

(1) קביעת גבולות מתחמי התכנון ויעודי הקרקע, פירוט השמושים, התנאים וההוראות הדרושים לפתוח ולבנות של שטח התכנית עפ"י אזורי יעודים.

(2) קביעת התנאים והוראות הבניה בדברים כגון: צפיפות הבניה, גובה הבנינים, קווי הבנין, חמרי הבניה, עיצוב ארכיטקטוני, פתוח השטח וכיו"ב.

(3) חלוקה למגרשי בניה.

(4) סמון דרכים וחניות.

(5) שמירה על אחרי נוף וטבע.

6. כפיפות התכנית:

תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית בש/1.

7. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בהשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך השריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

8. מתן הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק ועפ"י סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שעל פי התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבניה ושטחי הבניה או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית, תיראה כסטיה ניכרת על פי סעיף ו (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) חשכ"ז - 1967.

9. הוראות כלליות:

א. זכות מעבר לתשתית  
חינתן זכות מעבר לתשתית מערכות הנקוז, הביוב והגז, אספקת המים, חשמל, טלפון וכל מערכת אחרת שתידרש מעת לעת ע"י הגוף האחראי על הפתוח ו/או מהנדס העיר.

מערכות השתייה-הח-קרקעית

ב. כל מערכות השתייה בכל שטח התכנית תהיינה חת-קרקעיות, למעט קוי חשמל ותאורה.

חומרי גמר

ג. קירותיהם החיצוניים של המבנים יכוסו בטיח בהשלכה גסה לבנה.

10. אזור מגורים מיוחד:

(א) בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב (מגרש מס' 307) הותר בניה של 210 יח"ד לכל היותר. יחידות הדיור יבנו במבנים של 2 קומות לכל היותר ובמבנים בודדים וצמודי קרקע. גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מ' - מדוד ממפלס הכניסה המתוכנן עד לכרכוב המעקה.

(ב) תנאי למתן היחר בניה במגרש מס' 307 הוא הפקדת תכנית בנוי ופתוח בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500 לכל שטח מגרש 307. הפרוט יכולול: פרטים מלאים ושלמים בקשר לפתוח ולבנוי (פרוט גובה מפלסי קרקע טבעיה ומתוכננת, מפלסי קומות, העמדת מבנים מפלסי קירות חומכים, חמרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, קווי בנין, חניות, מחקני אשפה וכיו"ב).

(ג) באזור זה יהיו המבנים בעלי גגות שטוחים. מעקה מסיבי יבנה 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 שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. לא יותר להקים יותר מאנטנה אחת לכל בית משותף.

(ד) בשטח אזור מגורים מיוחד יוקצו מקומות חניה לרכב פרטי בחניונים מרוכזים בשעור של מקום חניה לכל יחידת דיור. מגרשי החניה יהיו בגבולות המגרשים של הבתים, בבעלות הבתים ובהחזקתם. במספר מקומות החניה הנדרשים יובאו בחשבון החניות לאורך כביש מס' 18 בצד הגובל באזור המגורים המיוחד.

11. אזור מגורים לבניה עצמית:

א. השטח המסומן בתכנית בצבע חול מיועד למגרשים לבניה עצמית. המגרשים מיועדים לבניה חד ודו-משפחתית לפי המפורט בתכנית. מספרי המגרשים המיועדים לבניה דו-משפחתיים מוקפים בעיגול כפול.

סה"כ מגרשים חד-משפחתיים - 87.

סה"כ מגרשים דו-משפחתיים - 110.

במגרשים דו-משפחתיים ששטחם קטן מ-650 מ"ר תותר, בהסכמת הועדה המקומית, בניה יחידת דיור אחת בלבד.

במקרה זה יחולו על המגרש הזה כל ההגבלות שעל מגרש חד-משפחתי.

ב. (1) אחוזי הבניה המירביים בבית חד-משפחתי הם 45% משטח המגרש נטו אולם לא יותר מ-160 מ"ר. אחוזי הבניה המירביים בבית דו-משפחתי הם 45% משטח המגרש נטו ולא יותר מ-320 מ"ר לשתי יחידות הדיור גם יחד; תכסיה הבניה המירבית היא 30% משטח המגרש.

(2) סה"כ אחוזי הבניה שעל פי התכנית כוללים כל בניה שכתחום קוי הבנין (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, חדר הסקה וכו') למעט שטח תקני למקלט, מחצית משטחי המדרגות הפנימיות, וסככה לרכב על פי נספח מס' 12.

(3) תוחר קומת מרחף עבור מקלט. חרף הסקה ומחסן מתחת להחף קימות המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלים יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת המופיה, לצד המדרון בלבד וכאשר שפוע הקרקע עולה על 15% המרחף לא יחרוג מתחום הבניין.

(4) קוי הבניין יהיו כדלקמן:

- קו בניין קדמי לרחוב - 5 מטר
- קו בניין אחורי - 5 מטר
- קו בניין צדדיים - 3.5 מטר

במגרשים פינחיים ומיוחדים צוייננו קוי בניין אחרים המפורטים בנספחים 2-11 ואלו יחייבו את הבנויים במגרשים אלו.

ג. מספר הקומות המכסימלי הוא שתיים. גובה הבניין לא יעלה על 6.5 מטר עד לתחילה בג הרעפים. כל זאת מדור מפלס הכניסה המצויין בנספחים 2-11. שפוע גג הרעפים לא יעלה על 30<sup>0</sup> מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9 מטר מפני מפלס הכניסה הנ"ל. בבנינים בעלי גג אופקי, יהיה הגובה 6.5 מטר עד תחתית הגג + 1.0 מטר מעקה מאסיבי מסביב לגגות.

לא תוחר כל קומת עמודים.

יותר שמוש בגגות כמרפסות בלתי מקורות בתנאי שיטופלו בריצוף ויוצב בהם מעקה כנ"ל.

ד. בחלק מהמגרשים תוחר הקמת רחבה חניה מקורה לרכב בחזית המגרש. הסככה המוקם ותיבנה עפ"י נספחים 2-11. גובה תקרת הסככה 2.20 מטר מקסימום וגובה עליון לגג - 3 מטר. שטח מקסימלי - 15 מ"ר לית"ד. חכנית הסככה תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. הסככה תהיה מדגם [redacted] כמפורט בנספח מס' 12 בשום מקרה לא תוחר סגירת הסככה. לא תוחר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי מעבר לאמור לעיל.

ה. לאורך כביש מס' 18 תוחר חניה במקביל לאבני השפה משני צידי הכביש בהתאם לנספחים 2-11. המגרשים לצידי כביש 18 ישוחררו מהצרך בחניה בתוך גבולות המגרש והחניות לאורך כביש 18 ישרחו מגרשים אלו. המגרשים לאורך הרחובות 20 עד 33 יקצו רחבות חניה בתוך המגרשים בהתאם לנספחים 2-11.

ו. (1) גובה רצפת קומת קרקע למגרשים הנ"ל מצויינ על גבי נספחים מס' 2-11.

(2) ברצועות המסומנות בקיוקו בנספחים 2-11 לא תוחר עבודת פיתוח כל שהיא כולל חפירות, חציבות, מילויים וכדו' למעט עבודות גינון ושחילה.

(3) חכניות הקירות החומכים בין המגרשים יוגשו כחלק בלתי נפרד עם חכניות הבניה לאישור הועדה המקומית הקירות יבוצעו כחלק מעבודות הפיתוח של המגרש.

(4) קוי הבניין המירביים מסומנים על גבי נספחים 2-11. כמו כן מסומנים קוי בינוי מומלצים בחוף שטח קוי הבניין. במגרשים דו-משפחתיים תוחר בניה 2 יחידות עם קיר משותף.

(5) קירות תומכים הפונים לצד הרחוב יבוצעו מאבן לפי חכנית נספחה לתקנון זה. חותר בנית קירות תומכים נוספים בתוך שטח המגרשים, שאינם בחזית הרחוב, מחומר הבנין דהיינו בגמר סיח בהשלכה גסה.

גובה, מיקום וחמרי הבניה של הגדרות והקירות התומכים בין הכבישים למגרשים מפורטים בנספחים 2-12 ויהיו חלק בלתי נפרד מהבניה.

ז. גגות משופעים יצופו ברעפים. שפוע הגג לא יעלה על 30° מהקו האופקי. בגגות משופעים חותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים.

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

ח. למרות המסומן בתשריט חותר בניה בקו בנין צדדי 0 לשני מגרשים חד משפחתיים צמודים אשר להם גבול משותף וקו הבנין 0 יתוהם רק לגבול משותף זה. בית זה יהיה כפוף לכל ההוראות החלות על בניה בית דו-משפחתי.

ט. קו חלוקת מגרש דו-משפחתי יותווה בכל מקרה, גם אם לא תוגש הבקשה לחלוקה. התויה זו תיעשה בבקשה להיתר בניה.

12. שטח לבניני צבור

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הם שטחים לבניני צבור. 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-1:500.

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

אחוזי הבניה המירביים יהיו 45% משטח המגרש. כסוי הקרקע המירבי 30%. הוראה זו לא חלה על בית הספר.

13. שטח מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ואפורים ישמש אזור מסחרי. גובה מבנה החנויות יהיה 2 קומות בלבד מעל פני הקרקע המתוכננת. כסוי הקרקע המירבי - 30%.

14. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וניתן לפתח אותו ע"י גינון, נטיעות, שבילים ושילוב כל אלמנט שעל פי נספחי הפתוח והבנוי.

השטח הציבורי הפתוח שבחחום איזור המגורים יפותח ע"י היוזמים ויבוצע לפי החכניות המפורסות בד בכר עם ביצוע הבניה בשטח.

15. דרכים וחניה

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בצבע אדום מהווה דרך חדשה וחניה ציבורית. לאורך כביש מס' 18 חותר חניה משני צידי הדרך בהתאם לנספחים 2-11.

16. חנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית

א. לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא בדיקה מוקדמת של מנהל מקרקעי ישראל או מי שימונה על ידו.

ב. אין לראות באישור הנ"ל משום פגיעה בסמכויות הועדות הסטטוטוריות.

ג. כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.

ד. בניח דו-משפחתי (וכן בשני בחים חד-משפחתיים עם קו בנין צדדי אפס) תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י שני המשתכנים. התכנית תיערך ע"י אדריכל אחד. בתנאי ההיתר ירשם שהבניה תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור. הפרח תנאי זה תבטל את ההיתר.

ה. כל בקשה להיתר בניה או בקשה לשנוי היתר הבניה או בקשה לתוספת בניה תלווה בהצהרה מטעם מגיש הבקשה שאין בבקשה חריגה או סטייה מתנאי הבניה ומגבלותיה.

ו. כל בקשה להיתר בניה תיערך על רקע של חכנית מדידה מדוייקת של מודד מוסמך המראה את כל העצים הנמצאים בגבול המגרש והגובלים בו. על עורך הבקשה להיתר לציין במפורש את העצים המיועדים לעקירה ועליו יהיה לקבל היתר לעקירה או להעתקה מהמוסדות המוסמכים האמורים בהוראות התכנית ובנספחיה.

ז. כל בקשה להיתר בניה תלווה בחכנית פיתוח מפורטת בק.מ. שלא יפחת מ-1:100 ויצורפו אליה פרטי ביצוע, כגון: מפלסי קרקע סופיים בכל שטח המגרש. סימון קירות ומפלסיהם. סימון שבילים (כולל חומרי הבנין) מתקן אשפה, גינון ונסיעות, מחנני עזר וכן כל פרט אחר אותו מהכוונים לבצע בתחומי המגרש.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיוערים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש המועצה המקומית בית-שמש כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. ה פ ק ע ה

מיד עם אישור חכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונו של מנהל מקרקעי ישראל או כל מי שבא מטעמו חכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחודה על ידו בעלי הקרקע ועל חשבונו.

18. בצוע החכנית

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לסגלת השטחים שבנספח א'.

19. חלוקה חדשה

20. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות החוק.

ח ת י כ ו ת :

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

~~חברה לפיתוח עירוני בע"מ~~

מגיש התביעה: ערים, חברה לפתוח עירוני בע"מ.

עורכי התביעה: נדלר, ביקסון, גיל. וא. נדלר, ה. נדלר, א. ביקסון, ח. גיל, אדנייכלים, תל אביב, דואר וטלגרף מס 25492.

א י ש ו ר י ס :

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

**הפקדת תכנית**

הועדה הממוזית לתבנון ולבניה  
החליטה כי שינתה מיום 16/2/72  
להפקיד תכנית זו שמספרה 72/10  
סמ"כ"ל התבנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

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

**אשור תכנית**

הועדה הממוזית לתבנון ולבניה  
החליטה כי שינתה מיום 21.11.72  
לאשר תכנית זו שמספרה 77/10  
סמ"כ"ל התבנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

התבנון והבניה תשכ"ה - 1965  
התבנית כחנאו שזה תהיה מתואמת עם  
התבנית או לכל הפחות ענין, אזור, כמות התכנית כל שיש לא  
שקט במקום הסכמת על בעל, זכות, בטוחות, הגנות, אזור, כל השת  
קיימת, לפי כל הורה ולפי כל דין, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס  
לפי סעיף מוצהר בה כי אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס  
בין השטח המלול בתבנית, אין בטוחות, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס  
על אודי בקיום הסכם כאמ"ר, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס  
הע"ב ע"י כל ערכש מאוחר על פניו, זכויות, בטוחות, הגנות, אזור, כל השת  
לפי הורה אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס, אג"ב, צע"ס  
התבנית, שנתה או זרק מן השטח, מכל, תכנונית.

מיוחד לעיריית ירושלים  
מחוז ירושלים