

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י - ב י ת ש מ שת כ נ י ת מ ס ' ב ש / 89 ב י ת ש מ ש

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית וסיווגה : תכנית זו על תשריטה ונספחיה תיקרא "תכנית מס' 89/89 בית שמש" (ולהלן: "התכנית"), וסיווגה שינוי לתכנית מתאר מקומית, כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של טבלאות (להלן: נספח מס' 2) המהווים יחדיו את התכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית, גבולותיה : התכנית משתרעת על פני שטח של כ- 260 דונם, במורדות רכס הגבעות הדרומי של בית שמש, בתחום מועצה מקומית בית שמש.
- שטח התכנית נמצא בין קואורדינטות אורך 147550 ו-148750 ובין קואורדינטות רוחב 126880 ו-127680, הכל על פי השטחים המסומנים בתשריט ומוקפים בקו כחול.
4. כפיפות התכנית : תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות שחלו בתחום הקו הכחול של התכנית.
5. מטרות התכנית : א. ביטול תכניות קודמות שחלו בתחום התכנית.
ב. קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית למגורים, שפ"צ דרכים בנייני ציבור וכיו"ב.
ג. קביעת מערכת הדרכים.
ד. קביעת תנאים והוראות בניה בדברים כגון: צפיפות בניה, אחוזי בניה, מספר קומות, גובה בניינים, קוי הבנין, חומרי הבניה, פיתוח השטח וכיוצא בזה.
ה. קביעת מגרשי הבניה.
6. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחים מס' 1 ו-2 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריט ונספח הבינוי, אם אינם מצוינים במקרא). וכל עוד לא נאמר אחרת, אם אינן עולות בקנה אחד, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

7. מתן הקלות

: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק התכנון והבניה וע"פ סעיף 63 (7) לחוק) כי זכויות הבניה שעפ"י התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול ססיה בלתי נכרת, וכל חוסעת קומות או חוסעת גובה בניה או הקטנת מרוחים או הגדלת אחוזי בניה ושטחי בניה, או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית, תראה כססיה נכרת עפ"י משמעותה עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה נכרת מתכנית) חשכ"ז - 1967.

8. חנאים למתן היתרי

בניה

- א. בעל הקרקע ומגיש התכנית מתחייבים בזאת בחתימתם כי הם יתנו את רכישת המגרשים ואת הבניה במגרשים שבתחום התכנית נקבלת הצהרתם של הרוכשים והבונים כי הם מודעים ומסכימים לכל תקנות התכנית בדבר חנאי הבניה ומגבלותיה על פי העתקים של הוראות התכנית אשר יצורטו לכל הסכם או חוזה שיערך עימם, וכן כי הם מתחייבים שלא תבוצע שום העברת זכויות בגין רכישת מגרש או בגין בו לצד אחר אלא בכפוף לקבלת הצהרה כנ"ל מסעמו.
 - ב. כל הבקשות להיתרי בניה יערכו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.
 - ג. בבית דו משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י שני המשתכנים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד. בחנאי ההיתר ירשט שהבניה תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור.
 - ד. חנאי להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לשנוי היתר בניה הוא צרוף עותק ההצהרה הנ"ל מסעם מגיש הבקשה בחתימתו המאשרת שאין בתכנית המוצעת שום ססיה או חריגה מהוראות תכנית זו.
9. הוראות פתוח למגרשי :
- בניה למגורים
- א. תכנית פתוח בהיתר בניה: כל היתר בניה יכלול תכנית פתוח מלאה, שבה יצוינו מפלסי הקרקע הסבטיים והסופיים בכל שטח המגרש, מפלסי קירות חומכים, חומרי גמר לשבילים וגדרות, גגון ונסיעות, מיקום מיכל דלק תת-קרקעי, מתקן אשפה ומתקן כביטה במסתור או בחצר אחורית.
 - ב. גדרות: בגבול כל מגרש בניה עם דרך או שטח ציבורי אחר, תיבנה ע"י המשחקן גדר שגובהה יהיה בין 1.0-1.7 מ' ממפלס הקרקע הסופית הגבוהה יותר. הגדר תהיה בנויה באבן גויל או בגמר טיח לבנבן. כל גדר אחרת כגון גדר בין חלקות פרטיות וכדו' בנוסף לחומרים הנזכרים לעיל יכול שתיבנה כגדר בסון ו/או גדר שקופה.
 - ג. חניה: בכל מגרש בניה למגורים הגובל בדרך או בשביל ציבורי עם זכות מעבר לרכב, יוקצה מקום חניה אחד לכלי רכב לכל יחידת דיור במגרש.
 - ד. זכות מעבר לתשתית: בכל מגרש בניה תהיה זכות מעבר בלתי מופרעת לתשתית תת-קרקעית כגון קוי ביוב, מיט, חשמל, טלפון וכו' בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
 - ה. לא תבוצע בתחום מגרש בניה חפירה או מלוי של יותר מ-1.5 מ' ממפלס קרקע טבעית, למעט תחום המבנה.

10. הוראות בינוי כלליות : א.

למבנים

אחוזי בניה: אחוזי הבניה יהיו כמפורט בהוראות לגבי

האזורים השונים. בתכנית זו אחוזי בניה הינם שיעור מה"כ

שטחי הבניה, הנמדדים כאחוזים משטח מגרש הבניה, כולל שטח

בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי אחר שבתוך מעטפת

הבנין החיצונית המתקבל מצרופ כל מפלסי הבניה וכל הקומות,

וכן כל שטח מחוץ לבנין המקורה ע"י חלק מן הבנין -

כגון קומה זיזית או גגון או מרפסת. כל זאת למעט שטחי הבניה

המנויים להלן:

(1) שטחן של מרפסות בלתי מקורות, גגות עליונים וגגות ביניים

לא מקורים.

(2) שטחו של כל חלק של מקלט, כולל שטח בסיסי הקירות, הנבנה

בבנין לפי חוק ההתגוננות האזרחית, אשר מהווה שטח מינימלי

של מקלט עפ"י החקנות שבנדון, לא כולל שטח מקלט שמעל

למינימום האמור.

(3) שטחים מקורים בזיזים מחוץ למעטפת הבנין, אם אין שטחם

הכולל עולה על 3% משטח מגרש הבניה.

(4) שטחי מלוי בכסיס בנין המהווים מסד סגור.

(5) שטחי בניה בבסיס בנין המהווים שטח שרותים ששטחם הכולל

אינו עולה על 10 אחוז משטח מגרש הבניה, כל זאת עפ"י

ההוראות לגבי שטח שרותים בתכנית זו.

(6) חלל עובר (שיחושב רק פעם אחת) בתנאי שיוכח לשביעות

רצון הועדה המקומית כי אין כוונה לחלקו ל-2 קומות.

ב. תכסית: תכסית הינה שטח היטלו של הבנין על המגרש, כולל

חלקיו הבולטים כזיז וחלקיו המפולשים, וכולל כל שטח לא

בנוי הסגור ע"י המבנה או קירות מכל צדדיו. התכסית המירבית

תהיה כמפורט באזורים השונים, כאחוזים משטח מגרש הבניה.

ג. מרווחים: מרווח קדמי מינימלי יהיה 5 מ', מרווח אחורי מינימלי

יהא 6 מ' ומרווח צדדי יהא 4 מ'. אם גובל המגרש בשטח פתוח

צבורי, יהא המרווח בגבול זה 3 מ'. כל זאת אם לא יקבע אחרת

במקום אחר בתכנית זו.

ד. גובה בנין: גובה בנין, ממפלס הרצפה הקרובה לקרקע ועד

ראש מעקה גג או שיא גג רעפים, בכל נקודה ונקודה בבנין,

יהא לא יותר מ-5.00 מ' במבנים בני קומה אחת, ולא יותר

מ-8.00 מ' במבנים בני שתי קומות, כל זאת מעל לבסיס בנין

עפ"י סעיף 17 ה'.

עם זאת לא יעלה גובה קיר חזית, ממפלס קרקע סופית ועד ראש

הקיר, בכל נקודה ונקודה בו, על 6.50 מ' בבנינים בני קומה

אחת ועל 8.50 מ' בבנינים דו קומתיים.

ה. בסיס בנין: בסיס בנין הינו כל חלק של בנין או מבנה

הנמצא מתחת לרצפת קומת המגורים הקרובה לקרקע.

(1) בסיס בנין ייבנה רק כמסד אטום ומלא או כשטח שרואים, ולא כקומת עמודים.

(2) גובה בסיס בנין יהא הפרש הגבהים בין מפלס פני רצפת

הקומת הקרובה לקרקע, בכל נקודה ונקודה בה, ובין

מפלס הקרקע הסופית הקרובה ביותר בהיקף המבנה.

כל זאת כאשר מפלס הקרקע הסופית לא יהא יותר מ-1.5 מ'

מעל לקרקע טבעית, כפי שנקבע בסעיף 9 ה'.

גובהו המירבי של בסיס בנין יהא בהתאמה לשפוע המגרש,

על פי הטבלה שלהלן:

שפוע מגרש	גובה בסיס בנין מירבי
עד 10%	1.30 מ'
עד 15%	1.80 מ'
עד 20%	2.20 מ'
מעל 20%	2.50 מ'

לסעיף זה, שפוע מגרש יהא השפוע הממוצע המגדול ביותר

של הקרקע הטבעית בין גבולות גגדיים של המגרש.

אם גובל המגרש בדרך או שביל - יחשב מפלס הדרך

או השביל כמפלס הקרקע הטבעית בגבול זה לצורך

חשוב שפוע המגרש.

ו. מספר הקומות יהיה כמפורט באזורים השונים.

ז. מבנה גגות: גגות המכנים ייבנו כגגות שטוחים אפקיים

או כגגות רעמים משופעים.

בבקשה להיתר הבניה יצוינו כל מפלסי הגג, המתקנים עליו

וחומרי הגמר בחכנית גגות.

(1) גגות שטוחים:

א) מעקות לגגות שטוחים ייבנו מחומר הבניה החיצוני

שבחזיתות.

ב) גובה המעקה המירבי יהיה 1.30 מ' מעל לפני בטון

של הגג.

ג) מתקנים על הגג, כגון דודי מים, קולטי שמש, מיכלים

ובו' יותרו רק בהתאם. המתרון חייב להשקל בעיצוב

המבנה להנחת דעתה של הועדה המקומית.

(2) גגות משופעים:

- (א) גגות משופעים יהיו מכוסים ברעפי חימר.
- (ב) שטח הגג לא יעלה על 30 מעלות מעל לאופק.
- (ג) כל חלל מתחת לגג רעפים, שגובהו נמוך עולה על 1.60 מ', יחושב כאחוזי הבניה.
- (ד) קולטי שמש יוצבו בגגות משופעים צמודים למישור הגג. דודים ושאר אביזרי צנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים, ויכללו בבקשה להיתר הבניה.
- (3) אנטנת טלוויזיה: תותר אנטנה אחת לכל מבנה, במרחק של לא פחות מ-2.00 מ' מגבול הגג, באזורים בהם לא חוקם אנטנה מרכזית אזורית.
- (4) ארובות: לא תותרנה ארובות גלויות מעל למפלס הגג, אלא אם תהינה מצומות בחומר כדוגמת התזימות. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל לשיא גג הרעפים או מעקה הגג השטוח.
- (5) לא יותר מבנה לחדר סדרגות מקורה העולה לגג, שמפלס תקרתו עולה על מפלס מעקה הגג.

ח. חומרי בניה:

חומר הגמר של חזיתות המבנים יהיה טיח מותז בגוונים לבנים. עם זאת יותר שמוש בחומרים שונים במשטחים קטנים בחזיתות, וזאת בציון מעורם בבקשה להיתר בניה, לשכונות רצון הועדה המקומית.

ט. שטח שרותים:

שטח שרותים הינו שטח הנמצא בבסיס בנין של בנין מגורים, המשמש לצרכי הדיירים בדירת מגורים כמחסן לתאצי בית, או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למתקן הסקה ומזוג אויר, או כביתן אשפה, או כחדר עבודות מטק בית כגון: כביסה, בהוץ, תקונים וכו' - הכל בתנאי שגובה החלל בין רצפה לבין תחתית תקרה אינו עולה על 2.20 מ', ובתנאי שלא נעשה כל שמוש למגורים ולכל פעילות אחרת שמקובל לשלבה בחדרי מגורים ושינה של דירות מגורים. כמו כן יחשב לשטח שרותים מוסך הנמצא בקומת קרקע של מבנה, באם גובהו המירבי מרצפה עד תחתית תקרה אינו עולה על 2.20 מ', ושטחו אינו עולה על 15 מ' מרובע. השטח הכולל של שטחי השרותים במבנה לא יעלה על 10 אחוז משטח המבנה, כולל שטח מוסך כנ"ל.

11. מערכות חשמל

- א. מערכות החשמל, בשטח התכנית, כגון חשמל, שלפון וכו' תהינה חת-קרקעיות.
- ב. מחקנים הנדסיים כגון תחנות מיתוב, תחנות סניקה וכו', ימוקמו במגרשים שאינם מיועדים למגורים כגון שטח פתוח ציבורי, שטח מסחרי וכו', או בצמוד למבני ציבור. מיקום הבנינים וצורתם יאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י היתר בניה.

ג. עבודות פתוח כגון כבישים, קירות תומכים, שבילים ציבוריים, גנים וכו' יוגשו לאישור הועדה המקומית לפני ביצוע בתכניות בק.מ. 1:250 לפחות.

12. אזור מגורים א'

ז. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהא אזור מגורים א', והוא מיועד למגורים בבנינים בני דירה אחת או שתי דירות בקומה אחת או שתיים הכל כפי שנקבע בטבלת המגרשים שבנספח מס' 4.

א. מספר הקומות: בבנינים חד משפחתיים - קומה אחת
בבנינים דו משפחתיים - שתי קומות

ב. אחוזי הבניה: בבנינים חד משפחתיים - 30% משטח מגרש הבניה
בבנינים דו משפחתיים - 40% משטח מגרש הבניה

ג. חכסית: בבנינים חד משפחתיים - 35% משטח מגרש הבניה
בבנינים דו משפחתיים - 30% משטח מגרש הבניה

ד. מרווחים: במגרשים הגובלים בכביש יהיו המרווחים כמצוין בטעיף 10 ג'.

במגרשים אחוריים בפתוח כפול יהיה המרווח הקדמי 6 מ', ושאר המרווחים כמצוין בטעיף 10 ג' לתכנית. במגרשים אחוריים הגובלים בשביל בגבולם הקדמי יסדר המרווח הקדמי כולל רוחב השביל.

ה. קו חלוקה במגרשים בני 2 דירות: בהיתר הבניה לבנין בן 2 דירות יסומן קו חלוקה של המגרש לשני חלקים, ובלבד שלא יהיה כל חלק קטן מ-330 מ"ר. המגרשים אינם ניתנים למצול.

13. אזור מגורים א'

מיוחד

ז. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בקו כחום יהא אזור מגורים א' מיוחד. הוא מיועד למגורים בבנינים טוריים, בני 2 קומות הכל כפי שנקבע בטבלת המגרשים שבנספח מס' 4.

א. הנראות הבינוי תהינה כלהלן:

(1) כל מגרש יכלול מספר יחידות מגורים כמפורט בטבלת המגרשים שבנספח מס' 4.

(2) לכל יחידת מגורים יוצמד חלק מן המגרש כמפורט בנספחי הבינוי. בכל חלק מן המגרש, כמצוין לעיל, תיבנה יחידת מגורים אחת.

- (3) שטח הבניה המירבי לכל יחידת מגורים לא יעלה על 130 מ"ר.
- (4) חכסית הבניה המירבית ליחידת משנה של מגרש לא תעלה על 80 מ"ר.
- (5) מרווחים:
המרווחים המינימליים יהיו: בצידו הגבוה של המגרש, מגבול הקרקע המוצמדת ליחידת דיור - 5 מ'.
בצידו הנמוך של המגרש - 8 מ'.
מרח צדדי - 0, ובלבד שלא יעלה רוחבה של יחידת דיור קיצונית בבנין על 7.5 מ'.
- (6) מספר הקומות בבנין - 2.
- (7) רציפות חזיתות: בחזיתות קדמיות ואחוריות בבנינים סוריים לא תבנה חזית במישור אחד ליותר מ-2 יחידות גמורות. חנסיגה המינימלית בין רצף לרצף לא תפחת מ-2.0 מ'.

14. שטח מסחרי

- השטח הצבוע בתשרים באזור מותחם בקו אפור כהה מהווה שטח המיועד למסחר.
- אחוזי הבניה המירביים יהיו 30%.
- החכסית המירבית - 40%.
- המרווחים יהיו כמפורט בנספחי הבינוי.
- הבקשה להיתר בניה תכלול את כל הפרטים הדרושים בתחום המגרש (מתקן אשפה, משטח טריקה, אחסנה וכו') להמעלה תקינה של השטח המסחרי מתוך ראגה מירבית לאיכות הסביבה.

15. שטח למבני ציבור

- השטחים הצבועים בתשרים בצבע חום מותחם בקו חום כהה ישמשו לשטחים למבני ציבור.
- שטחים אלה מיועדים למבנים כגון: גני ילדים, פעוטונים, טיפת חלב, ושרותים צבוריים אחרים שמקובל למקמם באזור מגורים.
- אחוזי הבניה המירביים יהיו 50% הבניה - בקומה אחת או שתיים.
- המרווחים המינימליים יהיו כמצוין בסעיף 10 ג'.
- החכסית המירבית תהא 55%.

16. דרכים

- השטחים הצבועים בתשרים בצבע חום כהה מהווים דרך קיימת או מאושרת.
- השטחים הצבועים בתשרים בצבע אדום מהווים דרך חדשה, ויחולו עליהם חוראות סעיף 11 ג'.
- בשטח פתוח ציבורי ובשטח פתוח פרטי, המקומו בתשרים בקוקון אלכסוני, תהא זכות מעבר לרכב.

17. שטח פתוח ציבורי

- השטחים הצבועים בתשרים בצבע ירוק מהווים שטח פתוח ציבורי.

18. שטח פתוח פרטי

- השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה מהווה שטח פתוח פרטי.

שטח זה משמש כשבילי גישה למגרשים הגובלים בו וכשטח מעבר לתשתית. השטח, מלבד תשתית צבורית יפותח על חשבון הדיירים במגרשים הגובלים בו ויוחזק על ידם. בשטח זה קיימת זיקת הנאה לצבור למעבר.

19. חלוקה חדשה : התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עם סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקה של התכנית יועברו 2 העתקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשום המקרקעין כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 123 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תחזורנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רשום החלוקה, החלוקה תבוצע על פי תכנית מדידה בק.ס. 1:250 התואמת את נספחי התכנית ושתוגש יחד עמה.

20. הפקעות לצרכי צבור : כל מסמכים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יועקעו ע"י הועדה המקומית, בהתאם לחוק. הפקעה זו יכול שתיעשה ע"י העברה ללא תמורה.

21. חתימות ואישורים :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בית-שמש

תוכנית מפורטת מס' 89.2
הועדה המקומית בשיטתה מס' 6
מיום 29.1.81 החליטה לאשר
להמליץ על הפקדת התכנית הנ"ל.

יו"ר הועדה המחוזית

חתימת מגיש התכנית :

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת המתכנן :

תאריך :

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

התיתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התיתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התיתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

תאריך

1982 = 11.11.82

מגיש מס' 89.2
1964-1965

אשר התכנית

התכנית מס' 89.2
11.11.82

189/2

משרד הערים ומחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכיח 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיטתה מיום 15.6.81
להפקיד תכנית זו שמספרה 89/2

סמנכ"ל תכנון

Handwritten text in a rectangular box, likely a signature or a short paragraph.

Handwritten text in a rectangular box, likely a signature or a short paragraph.