

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

מרחב תכנון מקומי בית שמש תכנית מס' בש/במ/95/ב'
שינוי לתכנית בש/במ/95/א'
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מרחב תכנון מקומי בית שמש

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' בש/במ/95' שינוי לתכנית מתאר מקומית בש/במ/95 א' (להלן: התכנית).
 2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט") וכן 2 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח (להלן נספחים 5;6). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. שטח התכנית : כ-15.3 דונם.
 5. מקום התכנית : בית שמש, השוליים הצפוניים של שכונת "ישראל-הצעיר" (גושים 5233; 5234) בתוך תחום תכנית בש/95 א' מתחם מס' 2, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
 6. מטרות התכנית : 1. תכנון מחדש של הבינוי במתחם מס' 2 בתכנית מס' בש/במ/95 א'.
 2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למתחם זה.
 3. קביעת מגרשי משנה חדשים.
 4. הגדלת מספר הבנינים במתחם משעה בנינים על ששה מגרשים לשמונה בנינים על שמונה מגרשים.
 7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות כל ההוראות הכלולות בתכנית מס' בש/95 ובתכנית בש/במ/95 א' למעט, ההוראות העומדות בסתירה להוראותיה של תכנית זו.
 8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שלפיה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
 9. אזור מגורים : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים מיוחד וחלות מיוחד על שטח זה ההוראות, שנקבעו בתכנית מס' בש/95 וכן ההוראות הבאות:
- (א) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מספר 5;6. באישור הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית, ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת מספר יחידות הדיור המירבי, וממגבלת אחוזי הבניה המירבית בכל מגרש שעפ"י תכנית זו.
- (ב) היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש וכן מספר יחידות הדיור המירבי, וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבתשריט.
- (ג) גגות משופעים יותרו בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה, ובתנאי שכל שטח שגובהו עולה על 1.80 מ' יכלל במנין אחוזי הבניה.

(ד) בשטחי הבניה לרישוי כלולים כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין הכל כמפורט בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 כפי שפורסמו בקובץ התקנות 5422 י"ט באדר א' התשנ"ב 23.2.92. שטחה המירבי של זירה לצרכי רישוי לא יעלה על 165 מ"ר.

שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת חישוב השטחים להלן :

סה"כ	שטח עיקרי			שטחי שרות			סה"כ
	קיים	חדש	סה"כ	קיים	חדש	סה"כ	
שטחים עיליים	--	150	150	--	15	15	165
שטחים תחתיים	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ	--	150	150	--	15	15	165

(ה) בתחום מגרשי הבניה תותר הקמת מבני עזר לאצירת אשפה בתנאי שינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים להנחת דעת היחידה לאיכות הסביבה במועצה המקומית בית שמש. (ו) לדירות במפלס הקרקע ניתן להצמיד שטחי חצר פרטיים, כל שאר שטח מגרשי הבניה יהיה רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבנין.

(ז) חמרי הבניה בתחום התכנית יהיו אחידים בכל תחום התכנית.

(ח) העיצוב הארכיטקטוני של חזיתות הבנינים יהיה מגובש ומבוקר. לא יותרו שינויים בעיצוב המבנה, אלא רק כאלה שיוגשו במסגרת בקשה להיתר בניה וייעשו במתכונת אדריכלית נאותה שלא תפגע בצורת המבנה ויאושרו ע"י הועדה המקומית. תכניות בקשה להיתר בניה יכללו התייחסות לצורת המבנה, חמרי הבניה והגימור שלו, צבע המבנה, עיצוב וגמר הגגות ופיתוח שטחי החוף הצמודים לו. התקנת השרותים הביתיים תותנה בסייגים הבאים:

- לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא באופן שתהיה גלויה על חזיתות הבתים.

- מיכלי גז ומיכלי דלק נוזלי יוטמנו בקרקע או שיוקנו בגומחות שקועות וסגורות בתריסי רפפה מסתירים או במבני מסתור מתאימים.

- לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה וכד' על הקירות החיצוניים של הבנין באופן שיהיו גלויים לעין.

- הכבלים לתלית כביסה יהיו מחופים במסתורים מתאימים.
- משטחי קליטה לאנרגיה סולרית ומיכלי אגירה למים ("דודי שמש") ישולבו במבנה בצורה אדריכלית נאותה ויכללו בבקשה להיתר בניה, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

- משושה לקליטת טלויזיה תהיה מטיפוס של משושה מרכזית אחת לכל מבנה רצוף. לא תותר התקנת משושות פרטיות נפרדות בין אם מעל גגות הבתים או בחזיתותיהם.

- האשפה הביתית תרוכז במכולות שיושמו במבני מיסתור בתחום השטח הפנוי שמסביב לבנינים או בתחומי הדרך הסמוכה. גודל וסוג המכולות וכן כמותן ומיקומן המדויק והאחריות על תחזוקתן ונקיון הסביבה ייקבעו בכל מקרה בנפרד בתאום עם מחלקת התברואה העירונית של עיריית בית שמש. אין חובת גידור השטח והקמת גדרות בין מגרשים סמוכים או בין מגרשי בניה ושטחים ציבוריים כגון שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות וכו' תהיה פתוחה לשיקולים עיצוביים.

בד בבד עם מתן תוקף לתכנית תוכן על ידי - ועל חשבונם - של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

10. ביצוע התכנית:

הגוף הבונה והיוזם אחראי שיותקנו המתקנים לסילוק השפכים כפי שידרשו ע"י הועדה המקומית. לא יאוכלסו הדירות אלא לאחר שיהיה פתרון לבעיות הביוב.

11. מתקני ביוב :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

12. היטל השבחה :

כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או

13. תשתית :

תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י המועצה המקומית בית שמש. לתלופין ניתן יהיה לבצע את העבודות הנ"ל בתאום עם המועצה המקומית בית שמש או משרד הבינוי והשיכון. אופן מימון העבודות יתואם בין בעלי הזכויות במקרקעין ובין הגורמים הנ"ל.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

החניה תהיה בהתאם ל"תקן החניה - הוראות כלליות 1983".

14. חניה :

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור.

15. תוקף התכנית :

יפת השמש

חברה לנכסיהם ולשקעות בע"מ

חתימת מגיש : חב' יפת השמש בע"מ
רח' רבי עקיבא 78 בני ברק, 51274

התכנית

גדעון אדרת

אדריכל מתכנן ערים

חתימת המתכנן : גדעון אדרת

אדריכל ומתכנן ערים

רח' מאפו 12 חיפה, 34361

חתימת מנהל מקרקעי ישראל:

