

189-1

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

עיריית בית שמש

תכנית מס' בש/מק/95 ז'

שינוי לתכנית מס' בש/95 ולתכנית מס' ת/53/5

1997	ספטמבר	1	מהדורה
1998	פברואר	2	מהדורה
1998	יולי	3	מהדורה
1999	פברואר	4	מהדורה
1999	אוקטובר	5	מהדורה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

עיריית בית שמש

תכנית מס' בש/מק/95 ז'

שינוי לתכנית מס' בש/95 ולתכנית מס' ת/53/32/5

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' בש/מק/95 ז' שינוי לתכנית מס' בש/95 ולתכנית מס' ת/53/32/5.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גליון אחד של תשריט הכולל: תכנית איתור על רקע גבולות תכנית מס' בש/95 בק.מ. 1:2500; תכנית מצב קיים בק.מ. 1:1250; תכנית מצב מוצע בק.מ. 1:500; טבלאות שטחים. (להלן: התשריט).
ג. גליון אחד של תכנית בינוי ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
ד. גליון אחד של חתכים בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולם ביחד משלימים זה את זה ומהווים מקשה אחת.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

23,229 מ"ר מדוד מהתשריט במדידה ממוחשבת.

5. מקום התכנית:

אתר התכנית נמצא בבית שמש, בשכונת יפת השמש בשטח התחום ברחובות: ראובן, מעפילי אגוז, שדרות הרב הרצוג ורחוב אשר, ומסומן בתכנית בש/95 כמתחם מס' 3. השטח נמצא בין קואורדינטות 149356 - 149234 (מערב) ובין קואורדינטות 127406 - 127170 (צפון).

6. מטרות התכנית:

6.1. כללי:

בנספח מס' 3 לתכנית בש/95 נקבעו לגבי מתחם מס' 3 הנתונים כדלקמן:

שטח המתחם - 16,605 מ"ר
טיפוס הבניה - מגורים מיוחד
מס' קומות מירבי - 4 קומות
מס' יח"ד - לא נקבע
שטח לבניה - 90% (משטח המתחם)

קווי הבנין נקבעו בתשריט בהתייחס לקווי הרחובות בהיקף המתחם:

קו בנין לצד רח' ראובן (רח' מס' 131) - 5.0 מ'
קו בנין לצד רח' אשר (רח' מס' 133) - 5.0 מ'
קו בנין לצד רח' מעפילי אגוז (רח' מס' 16) - 5.0 מ'
קו בנין לצד שד' הרצוג (רח' מס' 13) - 5.0 מ'

6.2. מטרות התכנית הן:

1. איחוד וחלוקה מחדש.
2. קביעת הוראות בניה כמפורט בסעיף מס' 12 בתכנית בש/95.
3. קביעת הנחיות לבינוי, פיתוח השטח; סדורי תנועה וחניה.
4. קביעת קווי בנין בהתאם לחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 95/ בש/ ובתכנית מפורטת מס' ת/5/32/53 וכן השינויים שאושרו להן מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, הוראות תכנית זו - בש/מק/95 ז' - הן הקובעות.

8. הוראות התכנית: הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד.

א. מספר הקומות.

תותר הקמת בנינים בגובה של עד 4 קומות.

ב. שטח הבניה.

1. שטח הבניה - שטח הבניה הכולל המצטבר של סה"כ המבנים במתחם מס' 3 לא יעלה על 14,945 מ"ר. (שטח עיקרי) בתוספת שטח שרות של עד 897 מ"ר לא כולל מרחב מוגן דירתי תיקני, כאשר כל ההגדרות הן כמפורט בתקנות חישוב שטחים (חוק התכנון והבניה התשנ"ב 1992).

2. גודל דירה מירבי - גודלה המירבי של יח"ד לא יעלה על 150 מ"ר (שטח עיקרי).

3. חישוב שטח בניה לרישוי - חישוב שטחי הבניה לרישוי יהיה כמפורט בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב 1992. בנספח מס' 3 להוראות תכנית בש/95 מיום 20.08.86 נקבע כי שטח הבניה הכולל המצטבר לכל המבנים במתחם מס' 3 לא יעלה על 14,945 מ"ר. בהתאם למפורט בסעיף 13 (ב) פסקא (1), תחולה והוראות מעבר, בתקנות התכנון והבניה הנ"ל, יש לראות שטח זה כשטח שנועד למטרה עיקרית.

ג. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית בלנוי ופיתוח שתכלול: פיתוח של השטח לרבות נטיעות; קירות תמך; מסלעות; שיטת הניקוז; תאורת רחוב וכיו"ב, המפה תהיה בק.מ. שלא יפחת מ- 1:250. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לכל המתחם אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. נספחים מס' 1 ו- 2 הנם נספחים מנחים לבינוי ומחייבים בכל הקשור למספר הקומות והבינוי הכללי. מפלסי פני הקרקע הסופיים הנם בגדר של הנחיה ויכול שישתנו בשעור של ± 1.0 מ' בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח המפורטות לבצוע לכל מגרש ומגרש.

ה. קווי בנין לאזור מגורים מיוחד יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1. בכל מקרה של סתירה בין התשריט ובין נספח מס' 1 ייקבעו קווי הבנין כפי שמתוארים בנספח מס' 1.

ו. עיצוב אדריכלי:

תכניות בקשה להיתר בניה יכללו התייחסות לצורת המבנה, חמרי הבניה והגימור, צבע המבנה, עיצוב וגמר הגגות ופיתוח שטחי החוץ הצמודים לו. התקנת מתקני שרות ביתיים תותנה בסייגים הבאים:

1. הכבלים לתלית כביסה יהיו מחופים במסתורים מתאימים.

2. משטחי קליטה לאנרגיה סולרית ומיכלי אגירה למים חמים ("דודי שמש") ישולבו במבנה בצורה אדריכלית נאותה ויכללו בבקשה להיתר בניה, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

3. משושה לקליטת שידורי טלוויזיה תהיה מטיפוס של משושה מרכזית אחת לכל מבנה רצוף. לא תותר התקנת משושות פרטיות ו/או צלחות תקשורת נפרדות בין אם מעל גגות הבתים או בחזיתותיהם.

4. חמרי הבניה והגמר יהיו אחידים בכל תחום התכנית.

5. מתקנים למזוג אוויר, מצננים ומזגנים יתוכננו כך שלא יבלטו בחזיתות המבנה (כולל המדחסים) לא תותר התקנת מזגני חלון.

6. גגות הבתים יהיו מסוג של גגות משופעים, מחופים ברעפי חרס. משטחי הקליטה לאנרגיה סולרית יונחו על שפוע הגג במפנה הדרומי. מיכלי אגירה למים חמים יונחו בתחום חלל הגג.

7. צוברים לגז יהיו תת קרקעיים ובתחום המגרשים המשותפים. התקנת הצוברים תהיה טעונה הגשת בקשה נפרדת להיתר בניה.

8. התכנית תכלול כל מידע נוסף לגבי חזות המבנים ועיצוב הסביבה ו/או כל פרט אחר כפי שידרש ע"י מהנדס העיר.

ז. פיתוח השטח - קירות פיתוח וגדרות הפונים לכביש ולמעברים צבוריים, או למגרשי החניה, ייבנו מאבן טבעית פראית או מסותתת הכל בהתאם לפרטי תכנית פיתוח אשר תוגש לאשור הוועדה המקומית. מעקות בטיחות וגדרות תיחום יהיו משבכות מתכת או חומר אחר כמפורט בתכנית הפיתוח הנ"ל. גבהם המירבי של קירות תומכים, מראש הקיר ועד פני הקרקע שבבסיסו, לא יעלה על 3.00 מ'. במקומות בהם נוצרים הפרשים טופוגרפיים המחייבים קירות תמך גבוהים מ- 3.00 מ' ידורגו הקירות באופן שייווצר מרווח של 1.20 מ' לפחות בין בסיס הקיר העליון וראש הקיר התחתון. המרווח יגונן בצמחיה מתאימה עפ"י תכנית הפיתוח הנ"ל.

ח. חניה - החניה באזור מגורים מיוחד תהיה בתחומי המגרשים כמסומן בנספח מס' 1. שיעור החניה יהיה על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. כל מקומות החניה בתחום השטח המיועד לאזור מגורים מיוחד יסופקו ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

ט. מבני עזר - תותר הקמת מבני עזר כדוגמת מחסן לכלי גן ובלבד ששטחו יכלול במנין שטחי השרות והוא ייבנה בתחום קווי הבנין וישולב במבנה בצורה אדריכלית נאותה. מבנה העזר יהיה כלול בבקשה להיתר הבניה.

י. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים, ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.

10. דרכים: א. דרך קיימת - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת. בשטחי הדרכים לא תותר בניה או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא, למעט הצבת רהוט רחובות, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב, הכל לפי תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

ב. דרך מוצעת או הרחבת דרך - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת או הרחבת דרך. כל המגבלות החלות על "דרך קיימת" יחולו גם על "דרך מוצעת".

11. טבלת זכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים בתשנ"ב 1992

מס' יח' למגרש		גובה בניה מקסימלי (1)		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי										גודל המגרש (מ"ר)		שם האזור יעוד עיקרי		א
מ'	מס' מקומות	כסוי קרקע		שטחי שירות				שימושים עיקריים		מרחק מפלס הכניסה		מפלס הכניסה		אזור מגורים מיוחד				
		מ"ר	%	סה"כ (מ"ר)	אחר (מ"ר)	ממ"ד (מ"ר)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מגרש מס'			
12	14.5	4	455	21.5	175	85	90	1,485	--	1,660	2,113	310						
14	14.5	4	495	28.2	205	100	105	1,740	--	1,945	1,757	311						
16	14.5	4	610	31.0	237	117	120	1,975	--	2,212	1,969	312						
18	14.5	4	695	31.8	268	133	135	2,235	--	2,503	2,185	313						
20	14.5	4	760	31.6	300	150	150	2,460	--	2,760	2,403	314						
22	14.5	4	850	32.9	330	165	165	2,725	--	3,055	2,585	315						
18	14.5	4	785	25.9	282	147	135	2,325	--	2,607	8,034	316						
120	14.5	4	4,650	29.0	1,797	897	900	14,945	--	16,742	16,046	סה"כ						

1) גובה הבניה מדוד מפני הרצפה במפלס הקרקע ועד שיא הגג.

12. שרותים עירוניים ומתקנים הנדסיים

12.1. אצירת אשפה: אצירת אשפה ביתית תהיה באחד משני האופנים הבאים:
(א) - במבנה עזר לאצירת אשפה שיוקם לצד הרחוב בתחום המגרש, בתנאי שיינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים - להנחת דעת היחידה לאיכות הסביבה וכל הגורמים הנוגעים בדבר.
(ב) - במכולות שיונחו בין קירות מיסתור בתחום השטח הפנוי שמסביב לבנינים או בתחומי החניה או הדרך הסמוכה. גודל וסוג המכולות וכן כמותן ומיקומן המדויק והאחריות על תחזוקתן ונקיון הסביבה ייקבעו בכל מקרה בנפרד בתאום עם כל הגורמים הנוגעים בדבר.

12.2. תחנת טרנספורמציה:

לפי תכנית ח"ח מתוכנן שנאי על עמוד ברחוב מעפילי אגוז כמסומן בתשריט. על אף זאת - ובכפוף לדרישת חברת החשמל - תותר הקמת מבנה לתחנת שנאים בתחום מגרש מס' 317 בפינת הרחובות ראובן וגד. הקמת התחנה תותנה בהגשת וקבלת היתר בניה.

12.3. מתקני ביוג: הגוף היוזם והבונה, אחראי שיוקמו המתקנים לסילוק השפכים כפי שידרשו ע"י הועדה המקומית. לא יאוכלסו הדירות אלא לאחר שיהיה פתרון לסילוק השפכים.

12.4. תאי בזק: תותר הקמת תאי בזק בתחום המתחם הכפוף לדרישת ואישור חב' בזק. הקמת תא הבזק תותנה בהגשת וקבלת היתר בניה בנפרד.

12.5. תאי חלוקת דואר: תותר הקמת מבנים לתאי חלוקת דואר בתחום השטחים המשותפים בדרכי השרות הפנימיות, בכפוף לקבלת היתר.

12.6. זכות מעבר לתשתית: בכל מקרה בו מתקן הנדסי כל שהוא עובר, או מתוכנן לעבור, בתוך שטחים הנמצאים בבעלות פרטית, מותר יהיה לרשות המקומית או לחברה המפתחת, או לכל גוף מוסמך אחר, להכנס לשטחים הנ"ל לצורך טיפול תקון או תחזוקה של קו או של כל אלמנט הנדסי אחר, וזאת בתאום עם בעל החלקה או מי שיהיה מוסמך לייצג את בעל החלקה לצורך זה. לפיכך תרשם הערת אזהרה - זכות מעבר בכל שטח המגרשים למערכות תשתית. ביצוע טיפול ותחזוקה כנ"ל לא יהווה עילה למתן פיצויים כל שהם וזאת בתנאי שהמצב במגרש יושב לקדמותו כפי שהיה טרם ביצוע הטיפול.

13. חלוקה חדשה:

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 הרשות המאשרת את התכנית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת לרשות המאשרת את התכנית אלא עם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 פרק ח' סעיפים 188; 189 א' ו- ב'.

15. שיפוי:

15.1.

יזמי התכנית ישפו את העיריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה בית-שמש (שניהם יקראו להלן "הועדה"). בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתדרש הועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויות כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ט - 1965.

15.2.

יזם התכנית יעביר את התשלומים לועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

16. ביצוע התכנית:

בד בבד עם מתן תוקף לתכנית, תוכן על ידי - ועל חשבון - מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום אשר תועבר לרישום בספרי המקרקעין, אף זאת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. היטל השבחה:

היטלי ההשבחה ישולמו עפ"י כל דין.

18. תשתית:

יזם התכנית יבצע על חשבונו בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

יזם התכנית יעתיק, או יתקין עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית בית שמש.

כמו כן אחראי יזם התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד היזם כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אדערן אדרה
אויסל מחנן ערים