

6

1-2199

בס"ד

מחוז ירושלים עירית בית שמש

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

תכנית מתאר מס' בש/ 136 א'

שינוי לתכנית מס' בש/ 136 ו- בש/ 99.

מחוז	: ירושלים.
נפה	: ירושלים.
ישוב	: בית שמש.
גוש	: 5208 חלקות 33, 34, 35, 86.
גוש	: 5209 חלקות 79, 19 (חלק).
התכנית	: כ- 18.526 דונם
בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים, טל. 02-5318888.
יחם התכנית	: עירית בית שמש, ת.ד. 5 בית שמש, טל. 02-9909882.
עורך התכנית	: יהודה זהבי אדריכלים, רח' נירים 3 ת"א 67060, טל. 03-6361633 פקס 03-6361627.

- 1. שם התכנית וסיווגה:**
תכנית זו תקרא על מסמכיה תכנית מס' בש / 136 א' (להלן התכנית) המהווה שינוי לתכניות מס' בש / 136 ו-בש / 99.
- 2. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:500 (להלן תשריט התכנית) ונספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 מנחה בלבד (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. + נספח תכנון.
- 3. גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:**
שטח התכנית כ - 18.526 דונם.
- 5. מקום התכנית:**
מקום התכנית: בית שמש, בשטח בין רח' משלט בדרום ובין רח' רמב"ם בצפון. בגוש 5208 חלקות 33, 34, 35, 86. ובגוש 5209 חלק מהחלקות 19 ו-79 בין קואורדינטות אורך 128660-128800 לבין קואורדינטות רוחב 149230-149445 הכל לפי הגבול המסומן בתשריט בקו כחול.
- 6. הוראות התכנית:**
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא) פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בקל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
- 7. כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מס' בש / 99, בש / 631 תוברל השינויים שאושרו להן מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות בש / 136 א' עדיפה תכנית זו (בש / 136 א').
- 8. מטרת התכנית:**
א. לצורך הרחבת קירית חינוד
ב. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבני צבור.
ג. קביעת בנוי בשטח בהתאם לנספח בנוי.
ד. הוראות בדבר זכויות הבנייה והשימושים המותרים בתחום התכנית.
ה. איחוד וחלוקה מחדש.

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים
הלשכה המחוזית לתכנון ולבניה

9. שטח למבני ציבור :

1. השטח צבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה מיועד לשטח למבני צבור - הקמת קרית חינוך-פנימיה.
2. על השטחים הנ"ל תחולנה ההוראות הבאות :
 - 2.1 השמוש במגרשים אלו יהיה למבני צבור בתחום התרבות, הספורט, החינוך, הדת, הבריאות, מגורי תלמידים וסגל.
 - 2.2 שעורי הבניה (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות) עפ"י המצוין בטבלת זכויות בניה כדלהלן : **

טבלת זכויות בניה

מס' מבנה	קיים מתוכנן	ייעוד המבנה	מס' קומות	גובה אבסולוטי שיא הגג	שטח המבנה			מס' מבנה
					עיקרי	שרות	סה"כ מתוכנן	
1.	קיים	ביה"ס-חטיבת ביניים	2	394.35	570	---	---	
2.	קיים	פנימיה-חטיבת ביניים	2	288.50	750	40	790	
3א.	קיים	בריכת שחיה	--	282.50	50	--	---	
3ב.	מתוכנן	אולם ספורט						
		שרותים ומלתחות	2	296.50	1385	200	1585	
4.		חדרי אוכל, מטבח						
		מינהלה ובתי מלאכה	2	298.50	867	103	970	
5א.	קיים	פנימיה-חטיבה עליונה	3	14.80	1420	140	1560	
5ב.		מתוכנן פנימיה-חטיבה עליונה	3	307.20	1420	140	1560	
6א.	קיים	חטיבה עליונה ובית מדרש	3	302.30	1764	86	1850	
6ב.	מתוכנן	תוספת כיתות	1	300.00	360	50	410	
7.	מתוכנן	אודיטוריום	2	317.00	950	90	1040	
8.	מתוכנן	מגורי סגל ימזורג	2-4	320.00	2250	50	2300	
9.	מתוכנן	אולם ספורט רב תכליתי	3	302.50	1850	250	2100	
		סה"כ			13,630	1,149	4,820	9,965
		סה"כ שטח בנוי 14,785 מ"ר						

* בנוסף תותר קומת חניה.

** חישוב השטחים היא לפי תקנות חוק התכנון והבניה התשנ"ב - 1992.

2.3 בנוסף ינתן לבנות מבנים לשומרים, לאכסון כלי עבודה, וכו' הנדרש למתחם בשלמותה, חדרים טכניים ומכונות, בריכה לכיבוי אש, מיכלי דלק או גז על את-תת-קרקעיים, חנייה מקורה וכו' מבנים לשומרים ניתן לבנות בקו 0 (אפס).

2.4 הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במפלסי הבניינים בטווח של ± 1.50 מ'.

2.5 היתרי בניה יוצאו באישור הועדה המקומית.

- 2.6 בכל מקרה שטח הבניה המותרת במתחם סה"כ לא יעלה על 100% כאשר 90% היא שטח עיקרי ו- 10% שטח שרות.
- 2.7 יעוד השטחים המפורטים בטבלה ובנספח מס' 1 הם מנחים וניתן להחליף ולשנות אותם באישור הועדה המקומית.

10. הוראות בניה

- א. מרווחים :
 קו בנין קדמי (הדרומי), 3 מ' מגבול התכנית.
 קו בנין צדדי: 3 מ' מגבול התכנית.
 קו בנין אחורי: 4 מ' מגבול התכנית.
- ב. חומרי הבניה :
 1. קירות: קירות המבנים יצופו באבן טבעית ו/או טיח אקרילי ו/או ציפוי קרמי.
 2. לא תותר בניית מתקנים על גג המבנים דודי שמש אנטנות צלחות וכו'. ללא מיסתורים מתאימים לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ג. שלבי הבניה :
 א. ניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים וקביעת לוח זמנים לשלבים.
 ב. לוח הזמנים נתון לשיקוליו של מהנדס העיר.
- ד. מרחב מוגן :
 "יבנו בתוך המתחם מרחב (ים) מוגן(י) לפי דרישות הרשות המוסמכת בדבר".
- ה. פיתוח השטח :
 1. בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תכלול תכניות פתוח.
 א. תכנית כללית בקני"מ 1:250 לפי מתן היתר הבניה הבא וקביעת שלבים.
 ב. תכנית מפורטת בקני"מ 1:100 לכל מבנה בהיתר כולל סימון חלקי הפיתוח שיבוצע עם אותו מבנה.
 2. תנתן זכות למעבר תשתית לפי הנחיות מח' מהנדס העיר ובתאום עם המתכנן של קרית החינוך.
 3. תכניות הפיתוח יציעו מיקום לאיסוף ופינוי אשפה בתאום עם עיריית בית שמש.
 4. תיקון תשתית: מגיש הבקשה להיתר בנייה יהיה אחראי לתקן על חשבונם כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת קרקעי באותו שטח, ולהחזיר המצב לקדמותו.

5. לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.
6. תוגש תכנית התארגנות ודרכי גישה לפני היתר הבניה. התכנית תכלול מיקום אחסון חומרי בנין טיפול בעודפי עפר וכו'.
7. יותר פיתוח של מגרשי ספורט בתוך המיתחם.
8. יש זכות מעבר לציבור לצורך גישה למתחמי הספורט אולם הספורט, ושימוש בהם במועדים הנקבעים והמוסמכים מראש בין הגורמים הנוגעים בדבר.
9. יש לתאם עם מהנדס הועדה את העתקת העצים שבתחום התכנית כתנאי למתן היתר בניה.
10. גובה קירות תמך יהיה 4.5 מ' ובהתאם להוראות מהנדס הקרקע.
- ו. **היקף זכויות הבניה:** במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרת בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.
- ז. תנתן כניסה לרכב חרום ולחצר המשק, מרח' רמב"ם לציר מילוט תחתון.

11. חניה:

- א. "תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ב. "מספר החניות יקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה החניה תהיה בתחום המגרשים".

12. חלוקה ורישום:

- א. איחוד וחלוקה מחדש
1. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ 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 רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נופסת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
2. חלוקה תהיה בהתאם לסימון בתשריט.
3. האחריות וההוצאות של הכנת מפה לצורכי רישום יחולו על העמותה "משכנותיך ישראל" עם אישור התכנית.

13. **הפקעה: החזקה והשימוש בשטחים, המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מינהל מקרקעי ישראל), יופקעו בהתאם לחוק זה.**



חתימת היזם:

עיריית בית שמש
ת.ד. 5 בית שמש
טל. 02-9909882

חתימת בעל הקרקע:

מ.מ.י
יפו 216, ירושלים
טל. 02-5318888

חתימת המתכנן:

זהבי אדריכלים
נירים 3, ת"א
טל. 03-6361633
פקס. 03-6361627

הרב משה אבוטבול
סגן ומ"מ ראש העיר
בית שמש
וממונה אגף ההנדסה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בית שמש

החלטת משרד הפנים מס' 136/א
תאריך: 200002

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מיום: 26/3/00

ולחשבונית מס' 26/3/00

מכרז מס' 26/3/00

הרב משה אבוטבול
סגן ומ"מ ראש העיר
יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה
בית שמש

דניאל צרפתי
מנהל העיר
ומנהל הועדה המקומית
לבית שמש

זהבי יהודה אדריכלים
רח נירים 3 תל-אביב
טל: 03-6361633, פקס: 03-6361627

אין לנו התנגדות עקרונית להכשרת הארץ שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקמה השטח ונתום עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחייבתנו זו מאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ובעתיד כל דין. לכען השר ספק מוגהר בזה כי אם יעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו על התכנית הכרה או

14-10-2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ובע"פ כל דין.

עמוס המרמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 136/א
הועדה המחוזית החליטה ליתן את הוונכת
בשיבוה מס' 26/3/00

סמנכ"ל תכנון