



**מחוז ירושלים
עיריית בית שמש
מרחב תכנון מקומי בית שמש**

**תכנית מספר בש/179
שינוי לתרש"צ/5/32/1 ותכנית מס' ת/5/32/29**

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' בש/179 שינוי לתרש"צ/5/32/1 ותכנית מס' ת/5/32/29 ו- ת/5/32/34.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט המצורף לתרש"צ/5/32/1.

1.3 שטח התכנית: כ- 2,153 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 בית שמש הוותיקה, מתחם בין רחובות: שד' בן-גוריון, עמק הזיתים, מורדי הגטאות, שד' יצחק רבין, גלעד, שביל הלי"ה, שד' לוי אשכול, יגאל אלון, מסילת הברזל, כביש 38, המכתש, אליכין וביאליק.

1.4.2 גושים: 5201-5214.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 198000-199800
רוחב: בין 628000-629400
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט המצורף לתרש"צ/5/32/1 בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 4 דפי הוראות בכתב בלבד (להלן: הוראות התכנית).

2.2 מסמכי דקע נלווים

לתכנית נלווה המסמך הבאה, ברקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר.

3. מטרת התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : קביעת זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע ברת תוקף הקובעת נושאים אלו, אלה רק יעוד קרקע בהתאם לתרש"צ/5/32/1.
- 3.2 קביעת זכויות בניה למגורים ג' בהתאם לתכנית מס' ת/5/32/29.
- 3.3 קביעת זכויות בניה למגורים ב' בהתאם לתכנית מס' ת/5/32/34.
- 3.4 קביעת קווי בנין, צפיפות ומספר קומות.
- 3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' תרש"צ/5/32/1 ותכניות מס' ת/5/32/29 ו- ת/5/32/34 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר בש/179 זו, במידה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע :

יעוד	צבע בתשריט- תרש"צ/5/32/1*	זכויות בניה	מס' קומות	צפיפות מקסימלי
		עיקרי	שרות סה"כ	יח"ד/דונם
מגורים א'	כתום	25% במבנה חד-קומתי 35% במבנה דו-קומתי	10%	2
מגורים ב'	כחול	35% בכל קומה	10%	6
מגורים ג'	צהוב	35% בכל קומה	10%	8 - במבנים של 4 ק' - 12 במבנים של 8 ק'

* או בתכניות ת/5/32/29 או ת/5/32/34

הערה : חישוב השטחים הוא בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות בהיתרים) התשנ"ב - 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'.

- 5.2.1 תותר מבני מגורים חד ודו-קומתי.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בניה ופיתוח הן מפורטות בסעיף 5.5.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ב'.

- 5.3.1 תותר מבני מגורים חד ודו-קומתי.
- 5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3.3 הוראות בניה ופיתוח הן מפורטות בסעיף 5.5.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'.

- 5.4.1 תותר מבני מגורים של שלוש קומות ויותר.
- 5.4.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.4.3 הוראות בניה ופיתוח הן מפורטות בסעיף 5.5.

5.5 הוראות בינוי ופיתוח באזורי מגורים :

- 5.5.1 קווי הבנין הם : בחזית לדרך 5.0 מ', צדדי 3.0 מ' ואחורי 3.0 מ'.
- 5.5.2 במבני מגורים מסוג ב' ו- ג' תותר קומה מפולשת.
- 5.5.3 במבנים מסוג א' ו- ב' תותר מרתף בגודל מעטפת המבנה כשטח שרות (כאשר הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ') וגם שימוש בחלל הגג.
- 5.5.4 לכל יחידת דיור תסופק מספר מקומי החנייה הנדרשת בהתאם לתקן בתוקף במועד בקשה להיתר, כאשר מיקום מקומי החנייה תקבע ע"י הועדה המקומית.
- 5.5.5 תכנית זו לא מהווה אישור לבנייה ויש להגיש בקשה להיתר בק.מ. 100:1 כולל כל פרטי הפיתוח במגרש הנדרש ע"י מהנדס העיר.
- 5.5.6 בקשות לתוספת בניה באזורי מגורים ג' יש להכין תכנית בינוי לגבי כל המבנה עם הצגת מיקום התוספת לכל יחידות הדיור לפרסום למועד של 60 יום לפני דיון על מתן היתר בניה.
- 5.5.7 לא יינתן היתר בניה אלה לאחר הסדר ורישום בלשכת המקרקעין המחוזי של חלוקת השטחים נושא בקשה להיתר.
- 5.5.8 במידה של צפוי מבנה באבן, לצורך חישוב שטחים יוגדר עובי מזערי של הקיר 30 ס"מ.
- 5.5.9 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.5.10 אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתכניות ארציות או לאפשר סטייה מקווי הבניין כפי שנקבעו בהן. בשטחים שבתחום קווי הבניין של תכניות לתשתיות ארציות לא תותר בנייה או חניה עד למתן הקלה בהתאם לכל דין.

6. תיקון לתשתית :

מגיש הבקשה להיתר בנייה יהיה אחראי לתקן על חשבונם כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת-קרקעי לרבות מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח או בקירבתה, ולהחזיר את המצב לקדמותו.

7. זכות מעבר תשתית :

יש הזכות בידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאפשר זכות מעבר של הולכי רגל, כלי רכב או תשתית על/או מתחת לקרקע, בין המגרשים או בנינים במתחם או במגרש בשטח התכנית.

הועדה החברתית לתכנון ובנייה
בית שמש

תוכנית מפורטת מס' 149/05
הועדה המקומית ביטיבתה מס' 1005009
מיום 19/7/05 החליטה לאשר
ולתת מליץ על הפקדת התכנית

ג' קלי אדרי
יו"ר תודת מטעם לתכנון ובנייה
בית - שמש

-4-

8. מס השבחה :
היטלי השבחה ישולמו על פי כל דין.

זים ומגיש התכנית : עיריית בית שמש,
ת.ד. 5 בית שמש 99000
טל: 02-9909882

בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל,
מחוז ירושלים,
רח' יפו 216,
ירושלים
טל: 02-5318888

המתכנן :
מרדכי חורש, מתכנן העיר,
עיריית בית שמש,
ת.ד. 5 בית שמש 99000,
טל: 02-9909882



דצמבר 2005

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית, בהתאם שזו תהיה כפוסה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם/צמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין התייחסנו וזי באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ושי"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או

2 - -02- 2006

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות לבטל/בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועס"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 149 בת 149
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 18106 ביום 14.9.06
מינהל תכנון יו"ר תע"ח