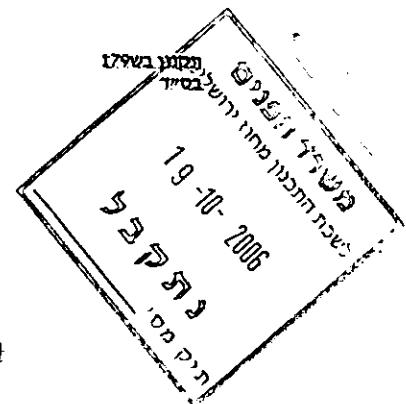


1949/1

מחוז ירושלים  
עיריית בית שמש  
רחוב תבנון מקומי בית שמש

תכנית מס' 179/  
שינוי לתרש"ץ/1/5/32/5 ותכנית מס' ת/29/5/32/34-1-ת/29/5.



**1. שם התכנית ומיקומה:**

1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מס' 179/5 שינוי לתרש"ץ/1/5/32/5 ותכניות מס' ת/29/5/32/34-1-ת/29/5.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכהול בתשריט המצורף לתרש"ץ/1/5/32/.

1.3. שטח התכנית: כ- 2,153 דונם.

**1.4. מיקום התכנית:**

1.4.1. בית שמש הותיקה, מתחם בין רחובות: שדי בן-גוריון, עמק הזיתים, מזרדי הגטאות, שדי יצחק רבין, גלעד, שביל הליה, שדי לוי אשכול, ינאל אלון, מסילת הברזל, כביש 38, המכתש, אליבין וביאליק.

1.4.2. גושים: 5201-5214.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשות ישראל החדש:  
אורך: בין 199800-198000  
רחוב: בין 629400-628000  
הכל על פי האנולות המטומנים בתשריט המצורף לתרש"ץ/1/53 בקו הכהול.

**2. מסמכים התכנית ומסמכים נלווים:**

**2.1. מסמכים התכנית:**

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

**2.2. מסמכים רקע נלווים**

لتכנית נלווה המסמך הבא, ברקע, שאינו חלק ממשבי 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 עוד קרקע בהתאם לתרש"צ/1.5/32.
- 3.2 קביעת זכויות בניה למגורים ג' בהתאם לתקנית מס' ת/29/5.32.
- 3.3 קביעת זכויות בניה למגורים ב' בהתאם לתקנית מס' ת/34/5.32.
- 3.4 קביעת קווי בנין, צפיפות ומספר קומות.
- 3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 4. יחס לתקניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מס' תרש"צ/1.5/32 ותקניות מס' ת/29/5 ו- ת/34/5 (לרובות השינויים) וכן הוראות שבתכנית מס' ת/179 זו, במידה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.

### 5. יעודי קרקע

#### 5.1 טבלת יעודי קרקע:

יעוד	秬ע בתשי"ט- תרש"צ/1.5/32*	זכויות בניה	מס' קומות	צפיפות מקסימלי
מגורים א'	כתום	עיקרי שירות סה"כ		יח"ד/דונם
מגורים ב'	כחול	35% בכל קומה	1-2	2
מגורים ג'	צהוב	35% בכל קומה	* +3	6 8 - מבנים של 4 ק' 12 - מבנים של 8 ק'

\* או בתכניות ת/29/5 או ת/34/5.

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

### 5.2 השטח הצבע בתשי"ט秬ע כתום הוא אזור מגורים א'.

5.2.1 יותר מבני מגורים חד ודו-קומתי.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בניה ופיקוחן מפורטות בסעיף 5.5.

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

5.3.1 תותר מבני מגורים חד ודו-קומותי.

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 ו יותר.

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 בנוי ופיתוח באזורי מגורים :

5.5.1 קווי הבניין הם : בחזית לדרך 5.0 מ', צדדי 3.0 מ' ואחוריו 3.0 מ'.

5.5.2 במבני מגורים מסווג ב' ו ג' תותר קומה מפולשת.

5.5.3 במבנים מסווג א' ו ב' תותר מרתח בגודל מועטת המבנה כשת

שירות (כאשר הגובה הפנימי לא עולה על 2.20 מ') וגם שימוש בחலל

הגג.

5.5.4 לכל יחידת דיר תסופק מספר מקומי החניתה הנדרשת בהתאם

لتוקף במועד בקשה להיתר, כאשר מקום מקומי החניתה

תקבע ע"י הוועדה המקומית.

5.5.5 תכנית זו לא מהווה אישור לבנייה ויש להגיש בקשה להיתר בק.מ.

1:100 כולל כל פרטי הפיקוח בmgrש הנדרש ע"י מהנדס העיר.

5.5.6 בקשות לתוספת בניה באזורי מגורים ג' יש להזכיר תכנית בנוי לגביה

כל המבנה עם הצגת מיקום התוספת לכל יחידות הדיר לפרנסום

למועד של 60 ימים לפני דיון על מתן היתר בנייה.

5.5.7 לא ניתן היתר בניה אלה לאחר הסדר ורישום בלשכת המקראען

המוחזוי של חלוקת השטחים נושא בקשה להיתר.

5.5.8 במידה של ציפוי מבנה באבן, לצורך חישוב שטחים יוגדר עובי מזער

של הקיר 30 ס"מ.

5.5.9 לא תותר כל תוספת של יחידת דיר בנין נוספת/ות הבניה

המוחזות בתכנית זו, ותירשם על כן הערת אזהרה בספרי

המקראען כתנאי למתן היתר בניה בשיטה.

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

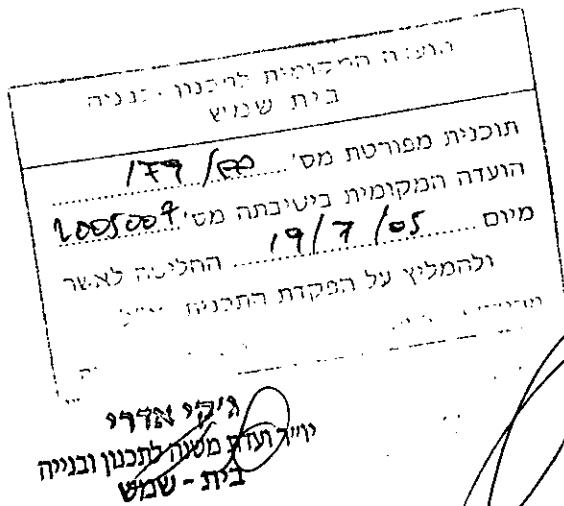
ארצית לא תותר בניה או חניה עד למatan הקללה בהתאם לכל דין.

**6. תיקון לתשתיות:**

מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה אחראי לתקן על חשבונם כל תיקון וכל נזק  
שיגורם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת-קרקעי לרבות מים, קו ביוב, קו  
חסמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח או בקרבתה, ולהחזיר את המצב  
לקדמיונו.

**7. זכות מעבר תשתיות:**

יש הזכות בידי הוועדה המקומית לתקן ולבניה לאפשר זכות מעבר של הולכי רגל,  
כלי רכב או תשתיות על/או מתחת לקרקע, בין המגרשים או בינויים במתחם או  
בmgrש בשטח התכנית.



-4-

#### 8. מס השבחה: היטלי השבחה ישולם על פי כל דין.

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

בעל הקרקע:  
מינהל מקראי ישראל,  
מחוז ירושלים,  
רחוב יפו 216,  
ירושלים  
טל: 02-5318888

מרדי כהוש, מתכנן העיר,  
עיריית בית שמש,  
ת.ד. 5. בית שמש 99000  
טל: 02-9909882



דצמבר 2005

