



מחוז ירושלים

עירית בית שמש

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטתב.ש/835 י'המהווה שינוי לתכניות מס' מ.י/במ835/ וכפופה לתכנית מס' ב.ש. /835 א' תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה1. שם התוכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' ב.ש. /835 י', המהווה שינוי לתכניות מס' מ.י. / ב.מ. /835, וכפופה לתכנית מס' ב.ש. /835 א'.
- 1.2. גבולות התכנית: הצד הפנימי של הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 22 דונם בקרוב.
- 1.4. מקום התכנית:
 - 1.4.1. בית שמש, רמת בית שמש, שכ' נחל ערוגות.
 - 1.4.2. גושים וחלקות: גוש 34278 חלקות 17,30,31,32 תתי חלקות 6,42
 - 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין 198,900 עד 199,100 רוחב: בין 624,750 עד 625,000 הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1. התכנית כוללת את המסמכים המחייבים הבאים:
 - 2.1.1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3. נספחים:
 - 2.1.3.1. גיליון אחד של נספח תנועה (להלן נספח מס' 1) בקנ"מ 1:250 תוכנית התנועה הינה מנחה בלבד.
 - 2.1.3.2. גיליון אחד של נספח איחוד וחלוקה (להלן נספח מס' 2) בקנ"מ 1:1250
- 2.2. יחס בין מסמכי התוכנית: כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התוכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3. מסמכי רקע נלווים:
 - 2.3.1. לתוכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התוכנית: דברי הסבר
 - 2.3.2. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה
 - 2.3.3. תמונות מכל חזיתות המתחם

3. מטרת התכנית:

3.1. מהות התכנית: יצירת דרך גישה לכלי רכב לשרת מקבץ מבני ציבור/קריית

חינך.

3.2. שינוי ייעודי קרקע ממבנה ציבור חניה ציבורית ושצ"פ לדרך, מבנה ציבור וחניה ציבורית.

3.3. איחוד וחלוקה מחדש - בהסכמה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

4.1. כפיפות לתכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות של תוכנית זו וכן ההוראות של תוכניות המפורטות מספרים מ.י./במ835, וכן ב.ש./835 א', לרבות כל השינויים להן שאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות, הוראות תוכנית זו הן הקובעות.

5. ייעודי קרקע:

5.1. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

| שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר) | | | | | | | | תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש) | | שטח מגרש בדונמים | מס' מגרש | יעוד מגרש |
|--|-------|------------|-------|------------|-------|-------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------|------------------|----------|--------------|
| סה"כ (מ"ר) | | מספר קומות | | שטחי שירות | | שטחי בניה עיקריים | | מתחת מפלס 0.00 | מעל מפלס 0.00 | | | |
| מוצע | מאושר | מוצע | מאושר | מוצע | מאושר | מוצע | מאושר לפי ב.ש. 835 א' | | | | | |
| | | 3 | 3 | | | 17,746 | 17,746 | 0% | 100% | 13.27 | 800 | שב"צ |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1.85 | 801 | דרך קיימת |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 6.21 | 802 | דרך חדשה |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 7.39 | 803 | חניה ציבורית |

הערה לטבלה:

שטחי בניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח מיועדים למבני ציבור.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הינם גני-ילדים, בתי-ספר או כל מבנה ציבור אחר.

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3. על שטחים אלו חלות הוראות התוכנית מ.י./ב.מ.835 וכן ב.ש./835 א'. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקווים מרוסקים אדומים ועפ"י הרוזטות.

5.3. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח המיועד לדרכים חדשות.

5.3.1. השימוש המותר באזור זה הינו דרך.

5.3.2. הוראות בינוי ופיתוח:

5.3.2.1. כל הוראות התוכנית מ.י./ב.מ.835.

5.3.2.2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. תנוחה וחתכים ראה נספח תנועה (נספח מס' 1).

5.3.2.3. הנספחים הנ"ל הם מנחים בלבד, יתכנו שינויים בתנוחה

ובמפלסים העקרוניים. תכנון מפורט לדרכים יעשה ע"ג מדידה מעודכנת.

- 5.3.2.4. מבנה הדרך יקבע בזמן התכנון המפורט ע"י מהנדס הכבישים ויועץ הקרקע.
- 5.3.2.5. סוג ודוגמת הריצוף במדרכות יקבעו ע"י אדריכל הפיתוח, בעת הכנת תכנית פיתוח מפורטת.
- 5.3.2.6. ניקוז הכבישים יעשה ע"י צנרת תת-קרקעית שתחובר ותתואם למערכת הניקוז הכללית באזור.
- 5.4. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים שתי וערב בצבע שחור, הוא שטח המיועד לחניה ציבורית.
- 5.4.1. השימוש המותרים באזור זה הינו דרך וכן חניה ציבורית.
- 5.4.2. הוראות בינוי ופיתוח:
- 5.4.2.1. כל הוראות התוכנית מ.י. / ב.מ. / 835.
- 5.4.2.2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. תנוחה וחתכים ראה נספח תנועה (נספח מס' 1).
- 5.4.2.3. הנספחים הנ"ל הם מנחים בלבד, יתכנו שינויים בתנוחה ובמפלסים העקרוניים. תכנון מפורט לדרכים יעשה ע"ג מדידה מעודכנת.
- 5.4.2.4. מבנה הדרך יקבע בזמן התכנון המפורט ע"י מהנדס הכבישים ויועץ הקרקע.
- 5.4.2.5. סוג ודוגמת הריצוף במדרכות יקבעו ע"י אדריכל הפיתוח, בעת הכנת תכנית פיתוח מפורטת.
- 5.4.2.6. ניקוז הכבישים יעשה ע"י צנרת תת-קרקעית שתחובר ותתואם למערכת הניקוז הכללית באזור.

6. חניה

- 6.1. החניה תהיה עילית ובתחומי המגרש וכן במגרש מספר 803 המיועד לחניה ציבורית.
- 6.2. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- 6.3. מיקום החניות, כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד, וייקבע בעת הוצאת היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

- 7.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:
- 7.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותוכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידת מיזוג אויר פנימית וחיצונית ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 7.1.3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת

הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, במקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.
7.1.4. אישור תוכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרו.

8. הפקעה:

8.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית בית שמש כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.

9. רישום, איחוד וחלוקה

- 9.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 9.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 9.3 לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף 9.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. אישורים:

בעל הקרקע:
עיריית בית שמש
ת.ד. 5 בית שמש
טל: 02-9909899



מגישי התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים
רח' הילל 23 ירושלים 94581
טלפון: 02-6291141
פקס: 02-6291168

עיריית בית שמש
משה אבוטבול
ראש העיר
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2108 ביום 29.08.07
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

אדר מחוז ירושלים
אילון ברנרד
משרד הבינוי והשיכון

מתכנ התכנית:

פלסנר אדריכלים בע"מ,
אדריכל אולריק פלסנר, מס' רישיון: 36108
רח' פרוג 33 תל אביב, 63417
טלפון: 03-5224022
פקס: 03-5238586
info@plesnerarchitects.com

פלסנר אדריכלים בע"מ
רח' פרוג 33
תל אביב 63417
טל: 03-5224022
אולריק פלסנר

| | | | |
|--|--|--|--|
| רשיון לשנת 2006 מהנדס/אדריכל <small>באגם בע"מ המפרטים האחרונים את מידע 1942 ממאי 01 ניתן בזה רשיון בענף -</small> | | מס' מושבית/מס' 00038108 מספר ת.ד. 01364906 | |
| ארכיטקטורה אדור ארכיטקטורה <small>9458017 17-62-906-60 0903621 01364906 810102 02-9909899-11-11 02-9909899-11-11</small> | | חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 | |
| מחיר תשלום אגרת רישון 162.00 | | חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 | |
| חוזמת מיל אברהם שם המהנדס והאדריכל הישר התי"ח | | חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 חוק המפרטים והאחרונים תשס"ו - 2006 | |

196/תקנון
29.12.2008