

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/מק/836 ד'

שם תוכנית: תכנון מחדש סביב בית קיק

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: בית שמש
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>מס' 836/בש/מק 2012006 14/11/12</p> <p>טסה אבנור ראש העיר בית שמש ייצג הוועדה המקומית לתכנון ובניה</p> | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה – על תחום התכנית המוצעת חלים הוראות תכנית מי/במ/836 אשר פורסמה בשנת 1995 ומייעדת את שטח התכנית ליעודי מגורים, בנייני ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

בשל הימצאות שטח עתיקות בתחום התכנית נבצר מלהוציע לפועל ולממש את הבינוי כפי שאושר בתכנית מי/במ/836 וזאת ב-3 חלקות המיועדות למבני ציבור וחלקת מגורים אחת נמצאות כיום בתחום שטח העתיקות.

תכנית בש/836 ד' המוצעת מבקשת לארגן מחדש את היעודים אשר נבצר מלממשם וזאת ע"י תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בתחום התכנית בגוש 34271-חלקות 18,36 מצויים מבנים המשמשים לצרכי ציבור, איחסון וגנרציה – למבנים אילו לא נמצא היתר והם מיועדים להריסה לפי תכנית זאת.

בתחום התכנית בגוש 34271-חלקה 55(יעוד שצ"פ) מצוייה גינה ציבורית מפותחת המשמשת את דרי השכונה באופן פעיל. תכנית בש/836 ד' משמרת גינה זאת ומשלבת אותה בתכנון החדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית (ומספר התוכנית) | שם התוכנית | תכנון מחדש סביב בית קיק | יפורסם ברשומות |
|-------------------------------|---|---|-------------------|
| 1.1 | שטח התוכנית | בש / מק / 836 ד' | |
| 1.2 | מספר התוכנית | 03 | |
| 1.3 | שטח התוכנית | מתן תוקף | |
| 1.3 | מהדורות | שלב | |
| 1.3 | מספר מהדורה בשלב | 03 | |
| 1.3 | תאריך עדכון המהדורה | 01.10.2013 | |
| 1.4 | סוג התוכנית | תוכנית מפורטת | יפורסם ברשומות |
| 1.4 | סיווג התוכנית | כן | |
| 1.4 | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | ועדה מקומית | |
| 1.4 | לפי סעיף בחוק | לא רלוונטי | |
| 1.4 | היתרים או הרשאות | תוכנית שנכוחה ניתן לחוציא היתרים או הרשאות. | |
| 1.4 | סוג איחוד וחלוקה | איחוד וחלוקה בהסכנת כל הבעלים. | |
| 1.4 | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא | |

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | | קואורדינטה X | 624350 |
| | | קואורדינטה Y | 199700 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | בית שמש |
| | | התייחסות לתחום הרשות | • חלק מתחום הרשות |
| | | נפה | ירושלים |
| | | יישוב | בית שמש |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | שכונה | רמת בית שמש |
| | | רחוב | נחל אכזיב, נחל רפאים |
| | | מספר בית | 2,4 29 |

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34271 | • מוסדר | חלק מהגוש | 18,36,40,41,42,55 | - |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 34271 | 34296 |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ך | ל"ך |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ך |
|-----|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 22/6/1995 | י.פ. 4315 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מי/במ/836 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | • שינוי | מי/במ/836 |
| 26/1/1997 | י.פ. 4483 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית בש/836 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | • כפוף | בש/836 |

1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך | תחולה | קני"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך האישור |
|-------------------|-----------------|-------|-------------|---------------|-------------------|--------------------------|-------------|--------------|
| הוראות התוכנית | מחייב | לי"ר | 18 | לי"ר | 01.10.2013 | מלצר איגרא כהן אדריכלים | ועדה מקומית | |
| תשריט התוכנית | מחייב | 1:500 | לי"ר | 1 | 01.10.2013 | מלצר איגרא כהן אדריכלים | ועדה מקומית | |
| נספח בינוי | מחייב חלקית (1) | 1:500 | לי"ר | 1 | 01.10.2013 | מלצר איגרא כהן אדריכלים | ועדה מקומית | |
| נספח איחוד וחלוקה | מחייב | לי"ר | 1 | לי"ר | 01.10.2013 | מלצר איגרא כהן אדריכלים | ועדה מקומית | |
| נספח פיתוח ש.צ.פ. | מחייב חלקית (2) | 1:250 | לי"ר | 1 | 01.10.2013 | סוינה ליהוא אדריכלות נוף | ועדה מקומית | |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

- (1) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין, גובה הבניין (בהתאם למפורט בהוראות סעיף 4)
- (2) הנספח מחייב לגבי מיקום וגודל אזור לפיתוח אינטנסיבי, מיקום וגודל אזור לפיתוח מוגבל לדשא, צמחיה נמוכה וספסלים ללא התערבות בתת קרקע, והבטחת שתי כניסות לשטח הש.צ.פ. אחת מרח' נחל לוז ממזרח ואחת מרח' נחל רפאים מצפון כולל חיבור שטח הש.צ.פ. החדש להמשך הש.צ.פ. הקיים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
|---------------|----------------|-----------|------------|----------------------------------|-----------|--------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------|
| אדרי מחוז י-ם | אייילון ברנהרד | | | משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים | | רח' הכל 23 ירושלים | 02-6291141 | 050-6247528 | 02-6291155 | EylonB@moch.gov.il | לי"ר |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|------|-------|
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|---------------------|-----------|------------|---|-----------|--|------------|-------------|------------|-------------------------|
| בעלים | מתכנתת מחוז ירושלים | | | מינהל מקרקעי ישראל באמצעות עמליה אברמוביץ | לי"ר | רח' יפו 216 בנין שערי העיר, קומה 6 ירושלים | 02-5318870 | 050-6218241 | 5318878 | umaliya@mimi.gov.il |
| בעלים | רשות מקומית | | | עיריית בית שמש באמצעות ראש העיר משה אבוטבול | לי"ר | רח' הרצל 5, בית שמש. | 02-9909983 | - | 02-9909924 | mankal@bshemesheh.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|--------------------------|---------------|----------------------------|------------|-------------|------------|---------------------------|
| נחום מלצר | 07443930 | 10346 | מלצר איגרא כהן אדריכלים | | גן טכנולוגי, מלחה, ירושלים | 02-6797744 | 0523-379526 | 02-6796640 | Mfc_arc@017.net.il |
| יאיר גרינוולד | | 545 | יאיר גרינוולד-מדירות | | המייסדים 6, קרני שומרון | 09-792139 | | 09-7929226 | grenvald@netvision.net.il |
| אבי שפרבר | 012681292 | 964 | אמאב תחבורה בע"מ | 5121101 49 | יד תרזים 4, ירושלים | 02-6726992 | 0544-672699 | 02-6726995 | marco@amav.net |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל"ד | ל"ד |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי יעוד משטח המיועד למגורים א' ו-ג', מבני ציבור ו-פ.צ לשטח מיועד למגורים מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח עתיקות – ללא תוספת זכויות בניה (שטח עיקרי או שרות) לפי סעיף 62 א' 1 לחוק.
- ב. קביעת קווי בנין, מספר קומות והיקף בניה בכל מגרש ומגרש לפי סעיף 62 א' (א) 4 ו 7 לחוק.
- ג. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א' (א) 1 לחוק.
- ה. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א' (א) 2 לחוק.
- ו. הרחבת שטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 62 א' (א) 3 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - מיעוד אזור מגורים א' ליעוד: מבנים ומוסדות ציבור.
 - מיעוד אזור מגורים ג' ליעודים: מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור.
 - מיעוד שטח לבניני ציבור ליעוד: שטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- ג. הגדרת מסגרת תכנונית לבניית 44 יחיד ביעוד מגורים ג'.
- ד. קביעת מסי הקומות המירבי ביעוד מגורים ג' ל-6 מעל הכניסה הקובעת.
- ה. קביעת זכויות בניה ביעוד מגורים ג': 4,670 מ"ר עיקרי ו- 695 מ"ר שירות, סה"כ 5,365 מ"ר בנוי.
- ו. הגדרת מסגרת תכנונית לבניית ב-2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ז. קביעת מסי הקומות המירבי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל-3 מעל הכניסה הקובעת.
- ח. קביעת זכויות בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: 4,670 מ"ר עיקרי ו- 695 מ"ר שירות, סה"כ 5,365 מ"ר בנוי.
- ט. קביעת הוראות בניה כדלקמן:
 1. קביעת מסי בניינים מותר במגרש.
 2. קביעת קווי הבניין המירביים בכל מגרש.
 3. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
 4. קביעת הנחיות בניוי.
 5. קביעת הנחיות פיתוח.
- י. הסדרת והרחבת דרך קיימת.
- יא. קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל וזיקת הנאה למעבר רכב.

יב. קביעת ההוראות לפיתוח שטח התכנית, לרבות בשטחיה המיועדים לבניה, בשטחיה הפתוחים, הציבוריים ובשטחי הדרכים, כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"י.
 יג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם.
 יד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 12.309 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| מצב מאושר לפי מי/במ/836. | | 4,550 | 0 | 4,550 | מ"ר | מגורים |
| | | 44 | 0 | 44 יח"ד | מס' יח"ד | |
| מצב מאושר לפי בש/836 א' | | 4,192 | 0 | 4,192 | מ"ר | מבני ציבור |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | זיקת הטאח לרכב | הריטה | אתא ארכיאולוגי | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-----|-------------|----------------|-------|----------------|---------|---------------------|
| | | | | | | | |
| | 006 | 002,003,004 | 004,005 | | | 001,002 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | | | 003,004 | מגורים ג' |
| | | | | | | 005,006 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | 007 | דרך מוצעת |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|--------|---------------------|---|-----------|--------|------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 21.83% | 2,686 | מבנים ומוסדות ציבור | | 34.06% | 4,192 | שטח לבניני ציבור |
| 19.57% | 2,371 | מגורים ג' | | 10.23% | 1,260 | מגורים ב' |
| 58.15% | 7,196 | שטח ציבורי פתוח | | 29.39% | 3,617 | מגורים ג' |
| 0.45% | 56 | דרכים | | 26.32% | 3,240 | שטח פתוח ציבורי |
| 100% | 12,309 | סה"כ | | 100% | 12,309 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: מגורים ג' | | 4.1 |
|---|--|-------|
| שימושים | | 4.1.1 |
| מגורים | | א. |
| חניה | | ב. |
| מחסנים, חדרים טכניים ושירותים נילוים למגורים. | | ג. |
| הוראות | | 4.1.2 |
| עיצוב אדריכלי | ראה סעיף 6.0 – הוראות נוספות | א. |
| הוראות תכנית | <p>1. יותרו מרפסות מקורות וקונוליות ובלבד שלא יחרגו מקו הבנין כפי שמופיע בתשריט ונספח הבינוי. שטח המרפסות ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. לא תותר חריגה מן הגובה המירבי למעט הרשום בסעיף 4.1.2 ה.</p> <p>3. לא תותר חריגה מקווי בנין למעט הרשום בסעיף 4.1.2 ד.</p> | ב. |
| חניה | <p>1. החניה תהא בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה או לפי תכנית מאושרת לענין זה בתחום התכנית, ע"פ הנמוך שביניהם.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>4. חניה מקורה לא תחשב כשטח שירות כמפורט בזכויות הבניה בסעיף 5.</p> | ג. |
| קווי בנין | קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט. לא תותר חריגה מקווי בנין אלה, למעט חריגה של מרפסות קונוליות כמצויין בסעיף 4.1.2 (א) לעיל. | ד. |
| גובה מבנים | גובה מירבי של המבנים (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן המצויין בנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מגובה זה, באישור מהנדס העיר, וזו לא תראה כסטייה ניכרת. | ה. |
| הוראות פיתוח | השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחייה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר. | ו. |
| קולטי שמש על הגג | <p>א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. תאסר הצבת קולטים על תקרת חזרי היציאה לגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> | ז. |
| | מרפסות במבנה מגורים בתאי שטח 003 ו-004 בכיוון הש.צ.פ. (תא שטח 006) לא יבלטו מעבר לקו הבנין. לא תותרנה מרפסות זיזיות לכיוון זה. כל שינוי להוראה זאת יהיה סטייה ניכרת להוראות התכנית. | ח. |
| תנאים למתן היתרי בניה | <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול אלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח</p> | ט. |

| | | |
|----|------------------------|--|
| | | עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימות מבקש ההיתר על כתב שיפוי והתחייבות כלפי עיריית בית-שמש. |
| י. | תנאי למתן היתר לאיכלוס | א. תנאי לאישור איכלוס הינו תיאום פיתרון ביוב עם רשות הביוב המוסמכת. ב. תנאי להיתר איכלוס למגורים בתאי שטח 003 ו-004 הוא סיום ביצוע סלילת מגרש חניה בחלק מחלקה 58 בהתאם לתכנית שתוגש ע"י היום ועל השבון. ג. תנאי למתן טופס 4 למגורים בתאי שטח 003 ו-004 הוא סיום ביצוע כל השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לנספח הפיתוח לשטחים אלו. |

| | |
|--------------|--|
| 4.2 | שם ייעוד: שצ"פ |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | נטיעות, גינון. |
| ב. | מעברים ושילי הליכה לרבות מעבר לרכב בתא שטח 05 במקום המסומן בתשריט. |
| ג. | רהוט רחוב כגון ספסלי גן ושולחנות גן. |
| ד. | תאורה. |
| ה. | מתקני משחק ומתקני ספורט וביילוי. |
| ו. | פארק שכונתי. |
| ז. | מרכזים לחלוקת דואר. |
| ח. | מתקנים הנדסיים. |
| ט. | אתר ארכאולוגי. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | הוראות פיתוח השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות. 1. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, כפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר. 2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ונוסטרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב בתא שטח 05 בתחום שסומן בתשריט. 3. כל פיתוח או התערבות בתא שטח 05 תבוצע בתיאום ואישור רשות העתיקות. |

| שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור | | 4.3 |
|--|----------------------|--|
| שימושים | | 4.3.1 |
| מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור . | | א. |
| גן ילדים | | ב. |
| מתקני משחקים, מתקני ספורט | | ג. |
| בית כנסת | | ד. |
| מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקה של בנייני ציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה. | | ה. |
| הוראות | | 4.3.2 |
| א. | הוראות תכנית | <ul style="list-style-type: none"> - על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מסי בש/836 א', אלא אם כתוב אחרת בהוראות תכנית זו. - ניתן בסמכות הועדה הנקומית להעביר שטח עיקרי בין מפלסים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהיקף של עד 20% מהזכויות הרשומות בטבלא בסעיף 5. - חזיתות המבנה יתואמו עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. |
| ב. | חניה | תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה, או עייף תכנית מאושרת, התקן הנמוך ביניהם. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. |
| ג. | הוראות פיתוח | ראה סעיף 6.0 – הוראות נוספות |
| ד. | תנאי לנתון היתר בניה | <ul style="list-style-type: none"> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנייני 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול אלמנטים שיידרשו. |

| שם ייעוד: דרך מוצעת | | 4.4 |
|---|--|-------|
| שימושים | | 4.4.1 |
| דרך ציבורית כחגדרת בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 לבעט מסילת ברזל | | א. |
| מעבר תשתיות | | ב. |
| חניה | | ג. |
| גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה | | ד. |
| הוראות פיתוח | | 4.4.2 |
| תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט | | א. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות לדונם (יח"ד/קט"ו) | תכסית (%) משטח תא השטח | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | אחורי |
|---------------------|------------|-----------------|--------------------|------|--------------------------|------|-----------------------|-----------|--------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|-----------------|------------|-------------|-------|
| | | | מפלס הכניסה הקובעת | | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | | | | | | | מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | קדמי | צידני-ימני | צידני-שמאלי | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 01 | 640 | 975 | 30 | - | 275 | 1,280 | 200% | לייר | לייר | 9.60 | 3 | 1 | 0 | 0 | 6 | 4 |
| | 02 קיים | 2,046 | 3,088 | 90 | 307 | 300 | 3,785 | 185% | לייר | לייר | 9.60 | 3 | 1 | 3 | 0 | 4 | 4 |
| מגורים נ | 03 | 1,174 | 2,933 | 172 | - | 285 | 3,390 | 288.7% | 22 | 18.1 | 19.20 (1) | 6 | 1 | 5 | 3 | 5 | 5 |
| | 04 | 1,197 | 2,933 | 172 | - | 285 | 3,390 | 283.2% | 22 | 18.4 | 19.20 (1) | 6 | 1 | 5 | 5 | 4 | 5 |

הערה מס' 1: מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומתקנים טכניים שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
הערה מס' 2: למעט מרתבים מוגנים הנדרשים כחוק וחניה מקורה.

6. הוראות נוספות**6.0 הוראות פיתוח****הוראות כלליות למרטי בניין:**

- א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש או בעיבוד טובזה, בניה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מנוון האבן או בגוון האבן.
- ב. יורשה שימוש מיימאלי בקורות של בטון חשוף או בטון עם גמר גרנוליט או חומרים דומים למנווזה מעל מפתחים רחבים, או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.
- ג. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.
- ד. קולטי שמש על גגות שטוחים יוסתרו בקירות שגובהם 1.80 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקב הגג 1.50 מ' לפחות. הדודים יהיו אופקיים ולא ניצבים. בגגות רעפים ישולבו קולטים במישור הגג המשופע והדודים יהיו חבויים בחלל הגג.
- ה. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניחהם, מתקני כביסה וכ"י יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית. לא תותר התקנת מוגני חלון.
- ו. בכל טיפוס הבניינים תותר בניית גגות רעפי חרס כשיפוע שבין 23-30 מעלות עם מזחלות גג גלויות (לא ארגזי כיסוי). נפחי חלל גג הניתנים לניצול, לפי הגדרת החוק, ייחשבו כשטח עיקרי. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים באותו בניין. על חלק מהבניינים חלה חובה של בנית גג רעפים לפי פרוט סעיפי התקנון לאזורי המגורים השונים.
- ז. חל איסור על בניית גושי בניין זיזיים מעבר ל- 40 ס"מ. עם זאת תותר בניית מרפסות זיזיות.

הוראות כלליות למיתוח במגרשים:

- ח. כל הקירות התומכים והגדרות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני קירות הפונים לרחובות יצופו באבן מרובעת מסותתת בעיבוד חמו. פני קירות הפונים תוך המגרשים, אפשר שיצופו באבן טבעית בבנייה פראית (כפרית) או באבן בעיבוד חמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות, או קופינג בטון טרומי מנוון בעובי 8 ס"מ.
- ט. גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל גדר האבן הבנויה מעליהם לא יעלה על 3.0 מ'. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, ייבנו שני קירות עם טרסת ביניים ברוחב 1.50 מ' לכל הפחות.
- י. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים השונים, כגון ארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה, כניסות לחניה וכיוב'.
יא. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תבנה גדר אבן בגובה 1.70 מ' נעל גובה המדרכה.
יב. מתקני תברואה יתוכננו בתאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.

6.1 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.

6.2 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

6.4 סטייה ניכרת

- א. מספר הקומות, מרווחי הבנייה הצידיים והקדמיים המצויינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2 סטייה ניכרת תת סעיף (2) – בנייה בשינוי מהוראות.
- ב. לא תותרנה מרפסות זיזיות ומרפסות מעבר לקו הבניין לכיוון הש.צ.פ. לתאי שטח 003 ו-004.
- ראה סעיף 4.1.2 ח'.

6.5 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.6 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, בהתאם לסימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- ב. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים ממנה, בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק הנ"ל, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת מסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ג. החלוקה החדשה תהא בהתאם לטבלת השטחים בנספח איחוד וחלוקה.
- ד. לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ה. תרישים הערת אזהרה על מנת לאפשר זיקת הנאה לנועבר כלי-רכב והולכי רגל דרך תא שטח 004 לתא שטח 003 ולמעבר רכב דרך תא שטח 005 לתא שטח 001.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו כחוק.

6.8 חלחול מי נגר

1. יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגזנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, תליקים וכד').

6.9 היטל השבחה

- א. הוועדה נוקמית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 כבוי אש

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 פיקוד העורף

תנאי לגזון היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. למען הסר כל ספק, היקף השטח הנדרש למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף אינו כלול בהיקף הזכויות בטבלה 5 לעיל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|---|
| לי"ר | לי"ר | הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| תאריך: 23/10/13 | תאריך: 23/10/13 | שם: משרד הבינוי והשיכון באמצעות אדרי איילון ברנתרד | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: | שם: משרד הבינוי והשיכון | |
| תאריך: 1.10.13 | תאריך: 1.10.13 | שם: אדרי נחום מלצר | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: | תאגיד: מלצר איגרא כהן אדריכלים | |
| תאריך: 16/10/13 | תאריך: 16/10/13 | שם: יאיר גרינוולד | מווד |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: | תאגיד: י. גרינוולד מודד מוסמך | |
| תאריך: | תאריך: | שם: מינהל מקרקעי ישראל באמצעות עמליה אברמוביץ | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: | תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל | |
| תאריך: | תאריך: | שם: יעיריית בית שמש באמצעות ראש העיר משה אבוטבול | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | מספר תאגיד: | תאגיד: יעיריית בית שמש | |

אין עלו חתימות מקצועיות לתוכנית, כחנאי שזו נחיה מתואמת עם
רשויות החכנון המטמכות. החיטתנו הינה לצרכי תכנון בלבד.
אין בה כדי לייקווח כל זכות ליווח התוכנית או כל בעל ענין אחר
באשר לתוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מחאים
בינו. ואין חתימתנו זו כש"ל במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הזרן וזאת כל רשות מדינתנו לפי כל דיווח וע"י כל דין.
למען חזר וזמק נוצתר בנו כי אם נעשה או ייעשה על דיווח הסכם
כגון וניטוח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרת או

10-12-2013

חודש סיוני ה'תשע"ג
מ"ט טרש נאחזנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו
זל י"י זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמ"ל וע"י כל דין.
שכן ותנימחזו ויתות אך ורק מנקודת מבט תכנונית

נחמליה אברמוביץ - מתכנתת
מרחב עסקי ירושלים