

מרחב תכנון מקומי בית-שמש

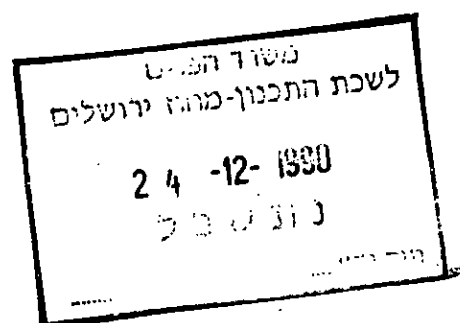
666

תכנית מס' בש/78

(שינוי תכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכי האמורים להלן תקרא: תכנית מס' בש/78, שינוי לתכנית מס' בש/78 (להלן: התכנית), וסיווגה שינוי תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), גליון אחד של נספח חתכים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 1) ו-2 גליונות של נספח בינוי הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2, נספח מס' 3). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקוים הכחולים בתשריט הם גבולות התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 52 דונם.
5. מיקום התכנית: הרכס הדרומי בבית-שמש, שטח בין קואורדינטות אורך: 148 150 - 149 450, לבין קואורדינטות רוחב: 128 000 - 127 600, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. מגרשים מס': 3, 5, 6, 7, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 50, 51, 52, 55, 56, 59, 60, 63, 64, 67, 68, 75, 76 שעל פי תכנית מס' בש/78.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מגרש מס' 3, שעל פי תכנית בש/78, מאזור מגורים ג' לשטח ציבורי פתוח.
ב. שינוי יעוד חלק ממגרש 52, שעל פי תכנית בש/78, מאזור מגורים ג' לשטח ציבורי פתוח, לבנין ציבורי ושביל להולכי רגל.
ג. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש מס' 52, שעל פי תכנית בש/78, מ-74 יחיד ל-90 יחיד ושינוי הבינוי מבנין מדורג לבנינים בני 4 קומות.

מסמך 16



ד. הגדלת מספר יחידות הדיור בכל אחד מהמגרשים הבאים, בהתאם למפורט להלן:

מגרשים 5, 6, 30, 33, 51, 59, מ-6 יח"ד ל-12 יח"ד.

מגרשים 7, 32, 47, 55, מ-4 יח"ד ל-8 יח"ד.

מגרשים 31, 46, 50, מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד.

מגרשים 56, 63, 75, מ-8 יח"ד ל-16 יח"ד.

מגרש 60, מ-10 יח"ד ל-20 יח"ד.

מגרשים 64, 67, 76, מ-12 יח"ד ל-24 יח"ד.

מגרש 68, מ-14 יח"ד ל-28 יח"ד.

ובס"ה הגדלת מספר יחידות הדיור מ-226 יח"ד ל-374 יח"ד.

148 יח"ד

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית בש/78 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראותיה של תכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים ג': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות שבתכנית בש/78 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:

א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-3 באישור הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית, ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת מספר יחידות הדיור המירבי, וממגבלת שטחי הבניה המירביים בכל מגרש שעפ"י תכנית זו.

ב. היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש וכן מספר יחידות הדיור המירבי, וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבתשריט.

ג. גגות משופעים יותרו בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה, ובתנאי שכל שטח שגובהו עולה על 2.20 מטר יכלל במנין שטחי הבניה.

ד. בשטחי הבניה לרישוי כלולים כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין כמעט מקלט, מחסן ומרפסת בלתי מקורה.

10. שטח צבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית כש/78א'.

11. שבילים להולכי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ומקווקוים בקוים אדומים הם מעברים להולכי רגל ויבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין לפני איכלוס הדירות, הכל להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

12. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו ע"ש המועצה המקומית בית-שמש כשהם פנויים מכל מיבנה, דייר וחפץ.

13. מתקני כיוב: הגוף הבונה והיוזם אחראי שיותקנו המתקנים לסיכוק השפכים כפי שידרשו ע"י הועדה המקומית. לא יאוכלסו הדירות, אלא לאחר שיהיה פתרון לבעיות הביוב.

14. תשתית: כל עבודות התשתית לרבות קווי כיוב ו/או קו ניקוז ו/או תא כיוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בגבולות התכנית, יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י המועצה המקומית בית-שמש.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

15. תוקף התכנית: כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה תחילת עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית ושל בנייני הציבור שעל פי התכנית.

16. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר בניה כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימת מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון

חתימת עורך התכנית

צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ

חתימת בעל הנכס

18.12.90
31.10.90
24.10.90

