

מחוז ירושלים
עיריית בית שמש
מרחב תכנון מקומי בית שמש
תכנית מפורטת מס' בש/99
שינוי לתכנית מס' בש/99

1. **שם התכנית**
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' בש/99 המהווה שינוי לתכנית מס' בש/99.
2. **מקום התכנית**
בית שמש, רח' רמב"ם 13-25, 34, רח' הוטיקים 301-3.
גוש 5208, חלקות 95, 92-90, 26-21, 17-12, חלק מחלקות 31, 93
השטח בין הקואורדינטות אורך 199.550 ו-199.700
וקואורדינטות רוחב 628.600 ו-628.750
3. **גבולות התכנית**
השטח המסומן בקו כחול כהה בתשריט.
4. **שטח התכנית**
8.573 דונם.
5. **מטרות התכנית**
 - א. שינוי יעוד מש.צ.פ. ומבני ציבור לשטח למגורים ב'1.
 - ב. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לש.צ.פ.
 - ג. קביעת תוואי דרך חדשה וביטול דרך משולבת.
 - ד. קביעת גבולות מגרשים.
 - ה. קביעת קווי בנין והוראות בנייה.
 - ו. קביעת מספר יחידות דיור מ-26 ל-34.
6. **מסמכי התכנית**
 - א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. תשריט בקיימ 1:250 (להלן: התשריט).

המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. **הוראות התכנית**
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
8. **כפיפות לתכנית**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' בש/99 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות בש/99 עדיפה תכנית בש/99.

9. שטח פתוח צבורי

א. שטחים בתשריט הצבועים בירוק מיועדים לשטח פתוח צבורי.

ב. על שטחים אלו תחולנה ההוראות הבאות:

ב'1. השמוש בשטחים אלו יהיה אך ורק כגינות, פארקים צבוריים, שבילים להולכי רגל וכיו"ב בלבד. לא יותרו בהם כל בנינים ומתקנים אלא כאלו הקשורים למטרות אלו ולשרותן (כגון: מחסנים לציד גנני, בתי שימוש צבוריים, מתקני משחק לילדים וכיו"ב).

ב'2. כן תותר במגרשים הקמה של מקלטים צבוריים.

10. אזורי מגורים

א. אזור מגורים א'

א'1. המגרשים הצבועים בתשריט בצבע כתום הם מיועדים לאזור מגורים א', ובו עד 6 יח"ד.

א'2. תותר בנית בנין של שתי יחידות דיור בכל מגרש.

א'3. תותר בניה של 2 קומות, מעל קומת מרתף ושימוש בחלל הגג.

א'4. זכויות הבנייה הם כפי שנקבע בתכנית מס' 99/בש: "תותר הרחבת הדירות והגדלתן במפלס הקיים או במפלס ביניים נוסף – גובה או נמוך יותר מהמפלס הבסיסי – וכן גם בתוספת קומה לבניין הקיים. שטח הדירה המוגדלת לא יעלה על 180 מ"ר עיקרי."

א'5. קווי הבניין הם כמסומנים בתשריט.

א'6. גובה שיא הגג לא יעלה על 10.50 מ' מעל למפלס הכניסה/קרקע הסופית.

ב. אזור מגורים ב'1

ב'1. המגרשים הצבועים בתשריט בצבע תכלת ומותחם בקו חום הם מיועדים לאזור מגורים ב'1, ובו עד 28 יח"ד.

ב'2. תותר בנית בנין אחד ובו עד ארבע יחידות דיור בכל מגרש.

ב'3. תותר בניה של 2 קומות, מעל קומת מרתף ושימוש בחלל הגג.

ב'4. זכויות הבנייה הם כפי שנקבע בתכנית מס' 99/בש: "על מגרשים אלו בנויים בנינים דו-קומתיים ובהם ארבע דירות במקום – שתיים בכל קומה.

בבנינים אלו תותר תוספת בניה לפי התנאים דלהלן:

א. גודלה של דירה שתורחב רק ע"י תוספת בניה חדשה, חיצונית לבנין הקיים, לא יעלה על 175 מ"ר, שטח הבניה המירבי של בנין בן 4 דירות מורחבות כאמור לא יעלה על 700 מ"ר עיקרי. מתוך ה-175 מ"ר, 50 מ"ר יהיו במרתף – לקומות התחתונות; ובמקומות העליונות יהיו על הגג ע"י תוספת קומה.

ב. גודלה של דירה שתורחב – בין עי"י צרף אנכי של דירות בשתי קומות ("קוטג'") ובין עי"י צרף אופקי של שתי דירות סמוכות באותו מפלס ו- תוספת בניה – לא יעלה על 170 מ"ר עיקרי; שטח הבניה המירבי של בנין בן שתי דירות מאוחדות ומורחבות לא יעלה על 340 מ"ר עיקרי.

ג. בנינים בני שלוש דירות מאוחדות ומוגדלות יותרו רק בתנאי ששתי הדירות המורחבות תהינה בקומה הקרקע והדירה הבודדת – בקומה העליונה. שטח הבניה המירבי בבנינים אלו לא יעלה על 515 מ"ר עיקרי (2x170+175).

ד. עמודי התמיכה של הקומות העליונות יבנו תוך התחשבות בנתוני הדירות בקומות הקרקע ובשלבם האורגני בתכנון.

ב'5. קווי הבנין הם כפי שמסומנים בתשריט.

ב'6. גובה שיא הגג לא יעלה על 10.50 מ' מעל למפלס הכניסה /קרקע הסופית.

11. דרכים

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא מיועד לדרך מוצעת או הרחבת דרך.
- ב. השטח הצבוע עם פסים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול.

12. חנייה

מספר מקומות חנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה ויהיה בתחום המגרש.

13. תנאים כלליים לבקשות להיתרים למגורים א' ו-ב'1

- 13.1 תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר בתשריט בק.מ. 1: 100 כולל כל פרטי הפיתוח כנדרש ע"י המנדט העיר.
- 13.2 תנאי למתן היתר בניה תהיה הגשת תכנית איחוד וחלוקה לאישור ועדה מקומית.
- 13.3 יש לספק מרחב מוגן זירתי לכל יחידת דיור לפי דרישות הרשויות המוסמכות בדבר. 7.5 מ"ר כולל הקירות יחושבו כשטח שירות.
- 13.4 שלבי ביצוע
לא יינתן אישור לבנייה על עמודים גלויים, יש לבצע תוספת של קומת הקרקע ואח"כ קומה א' וכו'.
- 13.5 בידי הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהחזרת שטחים ציבוריים (דרך, ש.צ.פ. וכו') הנתפסים ע"י פרטיים לחזקת הציבור כאשר ייבנה קיר חדש מצופה באבן בגבול החלקה הרשומה והשלמת ריצוף המדרכה על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר לפני מתן ההיתר.
- 13.6 יש זכות מעבר לתשתית בין קווי הבנין וגבול המגרש – הכל לפי שיקול דעת מהנדס העיר.

14. הפקעות

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

15. תיקון תשתית

לא ייצא טופס 4 עד לביצוע התשתיות הנדרשות.

16. מס השבחה

היטל השבחה ישולם לפי החוק.

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לבעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסק כל דין.

מגן הסכם מוצהר כזה כי אם נשטה או יעשה על ידינו הסכם מלא הסכם הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

10-08-2004

חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

היוזם:

מינהל מקרקעי
רח' יפו 216
ירושלים
טל: 5318870

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
ירושלים
טל: 5318870

המתכנן:

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
תי"ד 23452
ירושלים 91234
טל: 5865218

תאריך: 13.6.2004

