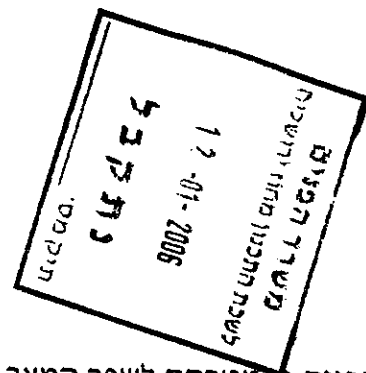




דף מבוא

תכנית זו מטרתה לשפר המצב התכנוני במגרשים 365 ו- 366 ולאפשר בניית יחידות דיור מרווחות יותר ואטרקטיביות לאוכלוסיה חזקה בציבור הדתי-לאומי, תוך ניצול אופטימלי של המגרשים ויצירת שטחים פתוחים יותר לטובת פיתוח סביבתי, אשר יתרום לרווחת הדיירים. כמו כן, לבצע חלוקת מגרש 622 המיועד למתקנים הנדסיים, לצורך אספקת חשמל.

השיפור יעשה באמצעות:

- הפחתת סה"כ 21 יח"ד (5 יח"ד בניה רוויה במגרש 366 ו- 16 יח"ד במגרש 365).
 - העברת זכויות בניה בין המגרשים, ללא שינוי בסה"כ הזכויות העיקריות והסדרת השטחים למטרות שירות, הן מעל לקרקע, הן מתחת לקרקע.
 - איחוד וחלוקה של המגרשים ושל השצ"פים הסמוכים מס' 549 ו- 551.
- במצב החדש יחולקו היחידות כדלקמן: מגרש 365 (3 חדש) 36 יח"ד
מגרש 366 (2 חדש) 53 יח"ד
- סה"כ 89 יח"ד (במקום 110 יח"ד)
- אם כן מתבצע ניוד יחידות וזכויות בנייה בין המגרשים וכן תוספת קומות במבנים במגרש 366 בלבד.

מחוז ירושלים

עיריית בית שמש

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מס' בש / מק / 853 י"ד

שינוי לתכנית מס' מי / במ / 853

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' בש / מק / 853 י"ד המהווה שינוי לתכנית מס' מי / במ / 853.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את המסמכים הבאים: 5 דפים של הוראות בכתב (להלן: "התקנון") תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט") נספח בינוי ופיתוח ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 1), נספח תנועה וחניה ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2) ונספח איחוד וחלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3). כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **שטח התכנית:** כ – 17,941 מ"ר
4. **מיקום התכנית:** בית שמש – שכ' ב'3 – השטח בין שד' הרב הרצוג, שד' נהר הירדן ורח' רבי ינאי. גוש 5231, חלק מחלקות 3,2 ו – 9, גוש 5545 חלק מחלקה 69 ו-גוש 5235 (לא מוסדר) **מגרשים:** 366-365, 549, 551 ו – 622 לפי תכנית מס' מי/במ/853. השטח בין קואורדינטות אורך 627.150 ו-627.250 וקואורדינטות רוחב 198.700 ו-198.925, כל השטח בתוך הקו הכחול כמסומן בתשריט.
5. **מגיש התכנית:** רמת נריה בית שמש בע"מ – רח' רבי טרפון 5 בני ברק
טל. 03-5702045 פקס 03-6190723
6. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל
7. **עורכי התכנית:** אדרי' וולטר שיינקמן – ת.ד. 14327 אשדוד 77711
טל. 08-8650022 פקס 08-8650023
דוד ברין אדריכלות – יצחק שדה 34 – קומה ב' – תל אביב
טל. 03-6882480 פקס 03-6882486
8. **מטרת התכנית:**
 - 8.1 הפחתת יח"ד בסך 21 יח"ד במגרשים 365 ו-366 עפ"י סעיף א62(א)(9) ובכפוף לסעיף 151.
 - 8.2 ניווד זכויות בניה בין מגרשים: שטח עיקרי: 100 מ"ר ממגרש 365 למגרש 366.
שטח שירות: 131 מ"ר ממגרש 365 למגרש 366.
 - עפ"י סעיף א62(א)(6).
 - 8.3 תוספת קומות למבנים במגרש 366 עפ"י סעיף א62(א)(9) ו-(6).
 - 8.4 ביטול הוראות נספח מס' 2 ו – 7 בתכנית מי / במ / 853 לגבי מגרשים 365 ו-366.
 - 8.5 איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף א62(א)(1).
 - 8.6 הרחבת דרך בתוואי המאושר בשצ"פ עפ"י סעיף א62(א)(2).
 - 8.7 שינוי קו בניין קדמי (מזרחי) במגרש 365 מ-5 מ' ל-2 מ', קדמי (צפוני) במגרשים 365 ו-366 מ-5 מ' ל-4 מ' וצדדי במגרשים 365 ו-366 מ-3 מ' ל-2 מ', עפ"י סעיף א62(א)(4).

9. **יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מי/במ/ 853 לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות תכנית עדיפה תכנית זו (בש / מק / 853 י"ד).

10. **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.

11. **אזור מגורים ג' - 1**
השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו כתום הם אזורים מיועדים למגורים ג' וחל עליהם את הוראות תכנית מס' מי/במ/ 853 ובנוסף:
א. טבלת זכויות בניה

מצב קיים – לפי תכנית מס' מי. / במ / 853

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	שטח בניה מירבי שירות (מ"ר) (*)	מס' קומות מירבי				מס' בתים מינימלי במגרש	הערות
					בכביש מס'	מעל	מתחת	סה"כ		
365	6090.04	52	4680 (**)	1316	13 103	3 3	1	4 3	4	250 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקי"ק + 75 מ"ר שטחי שירות (**)
366	6467.81	58	5220	1619	13 103	3 4	1	4 4	5	
סה"כ		110	9900	2935						

(*) הערכת שטח עפ"י סעיפים 15 ב, 16 ו-18 ו(1)(2)(3) וע"י היתרים שהוצאו.
(**) סה"כ זכויות בניה למגרש 365: שטח עיקרי: 4680 מ"ר + 250 מ"ר (מסחר) = 4930 מ"ר שטח שירות: עפ"י הסעיפים הנ"ל + 75 מ"ר (מסחר)

מצב מוצע

טבלת זכויות בניה דלהלן מהווה שינוי לטבלה המצויה בתכנית מי/במ/ 853 בכל הקשור למגרשים 365, 366.

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	שטח בניה מירבי שירות (מ"ר) (*)	סה"כ שטחים (ע+ש)	מס' קומות מירבי				מס' מבנים מיני-מלי במגרש
						בכביש מס'	מעל	מת-חת	סה"כ	
365 (3 חדש)	8933	36	4830	1260	6090	13 103	3 3	1 1	4 4	17
366 (2 חדש)	3625	53	5320	1750	7070	13 103	6 7	2 --	8 7	3
סה"כ		89	10150	3010	13160					

(*) עפ"י סעיפים 15 ב', 16 ו-18 ו(1) (2) (3) מתכנית מס' מי. / במ / 853

ב. **היתרי בניה** : תכנית זאת לא מהווה היתר בניה, ויש להגיש בקשה להיתר בהתאם לועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש.

ג. **תיקון תשתיות** : מגיש הבקשה להיתר הוא אחראי לתיקון כל נזק שנגרם לתשתית ציבורית, מדרכות, קירות למיניהם וכו' מסביב למגרש, הן בשטחים בחזקת הציבור והן לשטחים בחזקת פרטיים וכל גורם אחר, ויש להחזיר את המצב לקדמותו בהקדם ולפי הנחיות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

ד. **תנאי להוצאת היתר בניה** הוא רישום אצל הגורם המפעיל את מתקן טיפול השפכים העירוני בצרעה.

12. חניה :

1. **מגרש 366 (2 חדש)** : תתוכנן בהתאם לתקן חניה של 1.4 מקומות חניה ליחידת דיור ותשולב בתחום המגרש ובדרכים הסמוכות, והכל עפ"י נספח תנועה וחניה מחייב (נספח מס' 2).
 2. **מגרש 365 (3 חדש)** : תתוכנן בהתאם לתקן חניה של 2 מקומות חניה ליחידת דיור ברובה בתחום המגרש ועפ"י נספח תנועה וחניה מחייב (נספח מס' 2).
- יותרו חניה מקורה כשטח שירות וכמפורט בסעיף 18 ו' בתכנית מס' מ.י. / במ 853.

13. הוראות בניה :

- 13.1 המבנים יצופו באבן בשילוב טיח צבעוני בתיאום עם מחלקת תכנון של עיריית בית שמש.
 - 13.2 גגות המבנים יהיו מרעפים ובשטח שלא יפחת מ-30% משטח הקומה האחרונה.
 - 13.3 ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים.
 - 13.4 במגרש מס' 3 : א- הגישה אל המבנים והחניות תתוכנן כרחוב משולב חד-סיטרי שיכלול שטחים ירוקים, תאורה ואמצעים שונים להאטת התנועה.
- ב - איסוף הפסולת יעשה באמצעות פח-סל טמון במגרש מס' 1 הסמוך.

14. **שטח ציבורי פתוח** : השטח הצבוע בצבע ירוק הוא מיועד לשטח ציבורי פתוח וחל עליו את כל ההוראות הכלולות בתכנית מס' מ.י/מב/853.

15. **דרך משולבת** : השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום + פסים ירוקים יהווה דרך משולבת מתוכננת. התכליות המותרות : מסעות, מדרכות, חניות, נטיעות וגינון, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומתקני משחק לילדים.

16. **מתקנים הנדסיים** : השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול כהה הם שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים וחלים עליהם כל ההוראות הכלולות בתכנית מס' מ.י. / במ/853.

17. **פיתוח ותשתיות** : תכנון התשתיות כגון : ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכד', יתואם תיאום מלא עם יזמי התכנית שבמתחם הדרומי "יסודות צור" ועם כל המתכננים המקצועיים של המתחם והרשויות המוסמכות, בטרם ינתן היתר בניה.

פיתוח המגרשים יעשה עפ"י הסכם פיתוח שייחתם בין הצדדים ויהווה תנאי למתן היתר.

18. **זרכים** : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת או מאושרת וחל עליו את כל ההוראות הכלולות בתכנית מס' מ.י/מב/853.

19. **תחזוקת המתחם** : כתנאי למתן טופס 4, על היזמים להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה שתחזק כל השטחים הציבוריים והרכוש המשותף כגון : חניה, שבילי פיתוח, פינות נוי, תאורה ציבורית וכד'.

הסכם זה יחייב את רוכשי יחידות הדיור בעת שיווק המבנים, ויהיה חלק מחוזה המכירה.

20. **שימוי:** יזמי התכנית ישפו את העירייה ו / או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש (שניהם יקראו להלן "הוועדה") בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתדרש הוועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ט 1965.

יזם התכנית יעביר את התשלומים לוועדה מייד לאחר דרישה ראשונה של הוועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

21. **איחוד וחלוקה מחדש:**

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המאשרת את התכנית ללשכת התכנון המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המאשרת את התכנית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורות המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לסימון בתשריט.
ג. האחריות וההוצאות של הכנת מפה לצרכי רישום יחולו על יזם התכנית מיד עם אישור התכנית.

22. **הפקעה:** מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, יוחזרו לרשות המקומית או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

23. **מס השבחה:** היטלי השבחה ישלמו על פי כל חוק.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש	
תוכנית מפורטת מס' 51/2005/א	שם
הוועדה המקומית בשינוי מס' 2005/2	חתימה
מיום 14/12/05	רמת בניה בית שמש
ולתת תוקף לתוכנית חמ"ל	ח.פ. 51-324204-0
יושב ראש ועדה	

הוועדה-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

24. **חתימות:**

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

עורכי התכנית:

ולטר שיינקמו
אדריכל
רישיון 36832

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש:

תאריכים: 01/05/05, 14/06/05, 27/09/05, 09/01/06

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים כגיגו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח ונדרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה וע"פ כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין החתימתנו על התכנית הכרה או 15-01-2006 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו וכללנו בזה תפירתו ע"י מי שרכש כאמור על סיו זכויות כלשהן, שטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור וכללנו כל דין. עמוס המרמן, אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים
--