

1009264

תכנית מס' בש/מק/835 יא  
דברי הסבר

תב"ע בש/835 ח' המאושרת חילקה את המתחמים למגרשים ובכל אחד מהם הוצע בניין מסוים וקווי הבניין הותוו על פיו במדויק.

מצב זה לא נתן אפשרות לגמישות ושינויים בבנוי תוך שיפור טיפוסי הבניינים והדירות.

על מנת לאפשר טיפוסי בניינים שונים ואיכותיים יותר כדוגמת קוטגיים דו משפחתיים, קוטגיים משולבים, בניינים מדורגים נאלצנו להגיש בקשה לשינוי תב"ע.

שינוי התב"ע המבוקש מאחד את המגרשים שבתוך המתחמים ומגדיר את קוי הבניין מחדש. שינוי זה מאפשר גמישות רבה יותר בתכנון הפרויקטים, ומאפשר את הבינוי המוצע או בינוי אחר ע"פ שיידרש ע"י העירייה, משרד השיכון והיזמים.

שאר המגבלות הקיימות בתב"ע נשארות בעינן. התב"ע המבוקשת אינה מוסיפה יח"ד, שטחים או קומות.

בכל מקרה הליך הליווי של משהבי"ש בשיתוף נציגי העירייה יכוון את תכנון הפרויקטים ע"פ הקריטריונים המקובלים.

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי בית שמש

עיריית בית שמש

תכנית מפורטת

תכנית מס' ב.ש/מק/835 יא'

שינוי לתכנית מס' ב.ש / 835 ח'

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית ומיקומה :
- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' ב.ש /מק/835 יא' שינוי לתכנית מס' ב.ש / 835 ח'.
- 1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית : כ – 46,581 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית :
- 1.4.1 שם הישוב : בית שמש , שכונה : שכי' א' רמת בית שמש, מתחם בין רחובות שד' צאלים, נחל חבר ונחל עין גדי.
- 1.4.2 חלק מגושים : 34278, 34279. מגרשים מספר : 107-109, 112-123, 306 ע"פ תכנית מס' ב.ש. / 835 ח'
- 1.4.3 קוארדינאטות על פי רשת ישראל החדשה :
- אורך 624750 ל - 624400  
רוחב 198900 ל - 198250
- הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
2. מסמכי התכנית , היחס ביניהם ומסמכים נילווים :
- 2.1 מסמכי התכנית
- 2.1.1 4 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן : "התשריט")
- 2.1.3 נספחים : נספח איחוד וחלוקה ( נספח מס' 1 ) בקני"מ 1:1250 .
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מהווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים לתכנית נילווים המסמכים הבאים , כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
- א. דברי הסבר

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : שינוי קווי בניין איחוד מגרשים וקביעת הוראות חדשות לגבי מספר מבנים במתחם והמרווחים ביניהם.
- 3.2 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה
- 3.4 איחוד המגרשים בהסכמת הבעלים
- 3.5 ביטול סעיף 11 ב' בתכנית מס' ב.ש / 835 ח' לגבי השטחים בתכנית זו .

### 4. יחס לתכניות אחרות :

4. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' ב.ש / 835 ח' (לרבות השינויים) וכן ההוראות בתכנית ב.ש/מק / 835 יא', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.
5. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ב' מיוחד.

- 5.1 השימוש המותר באזור הוא מגורים.
- 5.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי הם כמפורטות בתכנית מס' ב.ש / 835 ח' ובנוסף :

- א. קווי הבניין בכל מגרש ומגרש הם כמסומנים בקו אדום מרוסק בתשריט המצורף לתכנית זו.
- ב. תותר בניה בקו 0 ("אפס") לצורך חניה מקורה.
- ג. המרווח הצדדי בין מבנים באותו מגרש הוא לפחות 6.0 מ'.
- ד. המרווח האחורי המזערי בין מבנים באותו מגרש הוא לפחות 8 מ'.
- ה. המרווח בין מבנה וחניה מקורה באותו מגרש הוא לפחות 6.5 מ'.
- ו. תותר מספר מבנים בתוך כל מגרש בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, במידה ויש יותר ממבנה אחד במגרש על היזם להכין תכנית לחלוקה משנה ולרשום את התשריט וזכויות וחובות של כל תת חלקה בלשכת המקרקעין במחוז בירושלים.
- ז. תכנית זו לא מהווה אישור בניה, ויש להגיש תכניות בקני"מ 1:100 כולל כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר.

### 6. היטל השבחה :

- 6.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 6.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 7. שיפוי :

- 7.1 יזמי התכנית ישפו את העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש ( שניהם יקראו להלן "הועדה" בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתדרש הועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 297 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 .
- 7.2 יוזם התכנית יעביר את התשלומים לועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

**14-05-2006**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי סרש כאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, ס' אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימות: 8

חתימת בעלי קרקע:  
מינהל מקרקעי ישראל

טל. 02-5318888 רחוב יפו 216 י"ם,  
חתימה.

חתימת מגישי התכנית:

דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ - טל. 02-5715777 ח.פ. 511543886  
כתובת: רחוב הרטום 14, הר החוצבים ת.ד. 45175 י"ם מיקוד 91450

~~חתימה:~~  
~~דונה - חברה להנדסה~~  
~~ובנין בע"מ~~  
ח.פ. 51-154388-6

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מס' תכ. 03-6247007 ח.פ. 510880640 שפ"ש  
תוכנית מפורטת מס' 2806002  
מיום 16/3/06 החליטה לאשר ולתת תוקף לתכנית הנ"ל.

מחוז ה העירונית  
51268016 ח.פ. 050-5405186  
מחוז ה  
ומהנדס ה  
בית שמש

ק"ר ועדת משנה לתכנון ובניה  
בית - שמש

ח.י. בלא שטיין בניין והשקעות בע"מ - טל. 03-6247007 ח.פ. 510880640 שפ"ש  
כתובת: רחוב המל"ק 11 תל אביב  
**בנין והשקעות בע"מ**  
חתימה.

אור עמי בניה והשקעות בע"מ - טל. 050-5405186 ח.פ. 51268016  
כתובת: ת"ד 61173, יפו 214 י"ם  
חתימה: ~~אור עמי~~  
בנייה והשקעות בע"מ  
51-268016-6

חדיף אלנקוה נדל"ן ובניה בע"מ - טל. 04-6922516 ח.פ. 51209412/9  
כתובת: רחוב העליה ב' 4 צפת ת.ד. 99  
**חדיף אלנקוה**  
נדל"ן והבניה בע"מ  
ח.פ. 51-2094129

ארלנגר בע"מ - טל. 03-5782327 ח.פ. 511499626  
כתובת: רבי עקיבא 149 בני ברק  
**ארלנגר בע"מ**  
חתימה.

חתימת המתכנן: איל איצקין אדריכלים בע"מ טל. 02-5336618, ח.פ. 513268599

כתובת: רחוב העליה ב' 103 מבשרת ציון  
חתימה: **AYAL ITSKIN ARCHITECTS LTD.**  
טל. 02-5336618 ת.ד. 3471 P.O.B  
מבשרת ציון 70875 תל אביב  
MEVASSERET

משרד הפנים  
שכת התכנון מחוז ירושלים  
23-05-2006  
6  
חתימת