

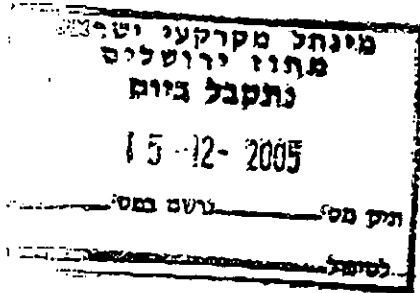
109298

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי בית שמש**עיריית בית שמש****תכנית מפורטת**

תכנית מס' ב.ש/מק/835 יב'

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 יב' שינוי לתכנית מס' ב.ש/835 ח'.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית כ- 13,052 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית.

1.4.1 שם הישוב: בית שמש, שכונה: שכי' אי רמת בית שמש, צפונית לרחוב נחל עין גדי.

1.4.2 גוש: 34277 חלקות: 4,13,14 (חלק) 9 (בשלמות)

גוש: 34278 חלקות: 9,21,33,34 (חלק)

מגרשים: 106 - 101 (לפי תב"ע ב.ש./835 ח').

1.4.3 קוארדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך 624700 ל- 624625

רוחב 198775 ל- 198475

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**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 1:500 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים: נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 1) בקני"מ 1:500.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים: דברי הסבר.**3. מטרות ומהות התכנית:**

- 3.1 מהות התוכנית: שינוי קווי בנין, איחוד מגרשים וחלוקה מחדש, קביעת הוראות חדשות לגבי מספר מבנים במתחם והמרווחים ביניהם.
- 3.2 שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.4 איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים.
- 3.5 ביטול סעיף 11 ב' בתוכנית מס' ב.ש./835 ח' בתוכנית זו.
- 3.6 ביטול סעיפים 9 א', 9 ב', 9 ג', 9 ד', 9 ח' בתכנית מס' ב.ש./835 ח' בתכנית זו.

4. **יחס לתכניות אחרות:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' ב.ש. / 835 ח' (לרבות השינויים)
וכן ההוראות בתכנית ב.ש. / מק' 835 יב' זו, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו
ההוראות תכנית זו.
5. **השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים א'.**

5.1

מצב קיים: טבלת שטחי הבניה לפי מגרשים בתוכנית מס' ב.ש. / 835 ח' :

שטח בניה מירבי במ"ר													מס' קומות			
מגרש מס'	יעוד	טיפוס בנין	מס' יח' מירבי למגרש	שטחי שרות			שטח עיקרי			סה"כ שטח למגרש	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	סה"כ מס' קומות	גובה במ'	מקס' במ'	גובה מקס' במ'
				מפלס	מתחת מפלס	סה"כ שטחי שרות	חניה	מפלס	מתח מפלס							
				0.00	0.00	0.00										0.00
אזור מגורים א'																
101	מגורים	B	9	241	-	241	315	1182	1182	1423	3			12		
102	מגורים	B	9	241	-	241	315	1182	1182	1423	3			12		
103	מגורים	B	9	241	-	241	315	1182	1182	1423	3			12		
104	מגורים	B	9	241	-	241	315	1182	1182	1423	3			12		
105	מגורים	B	9	241	-	241	315	1182	1182	1423	3			12		
106	מגורים	B	9	241	-	241	315	1182	1182	1423	3			12		
סה"כ אזור מגורים א' 54 יח' 1446 מ"ר																
8538 7092																

מצב חדש: טבלת שטחי הבניה לפי מגרשים בתוכנית מס' ב.ש. / מ.ק. 835 יב' :

מצב חדש: טבלת שטחי הבניה לפי סוג שיטת הבניה														
שטח בניה מירבי במ"ר														
מגרש מס' חדש	יעוד	טיפוס בנין	מס' יח' מירבי למגרש	שטחי שרות			שטח עיקרי			סה"כ שטח למגרש	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	סה"כ מס' קומות	גובה מקט בנין מתחז' מפלס
				מפלס	מתחת מפלס	סה"כ שטחי שרות	חניה	מפלס	מתח מפלס					
				0.00	0.00	0.00								0.00
אזור מגורים א'														
1	מגורים	-	15	401.5	-	401.5	525	1970	1970	2371.5	3	-	3	13
2	מגורים	-	12	321.5	-	321.5	420	1576	1576	1897.5	3	-	3	13
3	מגורים	-	12	321.5	-	321.5	420	1576	1576	1897.5	3	-	3	13
4	מגורים	-	15	401.5	-	401.5	525	1970	1970	2371.5	3	-	3	13
				1446				7092				8538		
סה"כ 54 יח'														

הערה לטבלה: א. ניתן לנייד זכויות בניה ממגרש למגרש באופן שלא יעלה על 10%.

ב. שאר הערות לטבלת השטחים שבתוכנית מס' ב.ש. / 835 ח' ימשיכו לחול.

5.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי הם כמפורטות בתכנית מס' ב.ש. / 835 ח' ובנוסף :

- א. קווי הבניין בכל מגרש ומגרש הם כמסומנים כקו אדום מרוסק בתשריט המצורף לתכנית זו.
- ב. המרווח בין מבנים באותו מגרש הוא לפחות 6.0 מ'. פרט למבנים המשמשים לחניה מקורה ו/או מבנה עזר, כגון מחסנים וחדרי שרות למיניהם שניתן יהיה לבנותם בקיר משותף.
- ג. המרווח בין בנין לחניה מקורה שבבנין הקרוב באותו מגרש יהיה 5.00 מטר לפחות.
- ד. תותר מספר מבנים בתוך כל מגרש בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, במידה ויש יותר ממבנה אחד במגרש על היזם להכין תכנית לחלוקת משנה ולרשום את התשריט וזכויות וחובות של כל תת חלקה בלשכת המקרקעין במחוז בירושלים.
- ה. תכנית זו לא מהווה אישור בניה, ויש להגיש תכניות בקני"מ 1:100 כולל כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהדס העיר, לרבות פתרון למתקן איסוף אשפה מאושר ע"י אגף התברואה של עיריית בית שמש.

6. היטל השבחה :

- 6.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק
- 6.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 ולבנייה 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 והבנייה התשכ"ה - 1965.
- 7.2 יוזם התכנית יעביר את התשלומים לוועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

8. חתימות:

התאחדות המסחרית לתוכנות ולכבייה
בית ינאש

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

טל: 02-5318888 רחוב יפו 216 י"ם,

מסמך הערייה

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

טל: 02-5318888 רחוב יפו 216 י"ם,

חתימה:

חתימת מגיש התכנית:

דוד קניג בע"מ ח/פ: 51-250210-5

טל: 02-5634663 , פקס: 02-5619223

כתובת: רח' אפודי 4 י-ם מיקוד 92310

אין לנו תכנית עסקית להגשת בקשה לזכויות יוצאות ולכבייה
למסחר בתוכנות ולכבייה

אין בה כל דבר להפנות כל זכויות יוצאות ולכבייה לזכויות יוצאות ולכבייה
בשטח התכנית כל זכויות יוצאות ולכבייה לזכויות יוצאות ולכבייה

בנין, ואין התכנית כל זכויות יוצאות ולכבייה לזכויות יוצאות ולכבייה
הנחה, ואין כל זכויות יוצאות ולכבייה לזכויות יוצאות ולכבייה

לכיון חסר ספק בזה, כל זכויות יוצאות ולכבייה לזכויות יוצאות ולכבייה
מגיש השטח הנחה בתכנית, אין התכנית כל זכויות יוצאות ולכבייה

22-01-2026

חתימת בעלי הקרקע: דוד קניג בע"מ ח/פ: 51-250210-5

טל: 02-5634663 , פקס: 02-5619223

כתובת: רח' אפודי 4 י-ם מיקוד 92310

חתימה: דוד קניג בע"מ ח/פ: 51-250210-5

חתימה: דוד קניג בע"מ ח/פ: 51-250210-5

חתימת המתכנן:

דוד נגב אדריכל (מ.ר. 29765) ת.ג. 013126867

טל: 02-6231280 , פקס: 02-6232533

כתובת: רח' בן סירא 5 י-ם מיקוד 94146

חתימה: דוד נגב אדריכל (מ.ר. 29765)

התאחדות המסחרית לתוכנות ולכבייה
בית ינאש

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

טל: 02-5318888 רחוב יפו 216 י"ם,

מסמך הערייה

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

טל: 02-5318888 רחוב יפו 216 י"ם,

מסמך הערייה

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

טל: 02-5318888 רחוב יפו 216 י"ם,

מסמך הערייה

21/11/05

תוכנית מס' ב.ש/מ.ק/ 835 יב'
דברי הסבר

ת.ב.ע. ב.ש/835 ח' המאושרת חילקה את מתחם 7 ל-6 מגרשים ובכל מגרש בנין ובו 9 יח"ד עם פונקציות משותפות כגון חניה תת קרקעית משותפת, כניסה וח' מדרגות משותף. פונקציות אלה מגדילות את התלות והחיכוך בין דיירי הבית. חלק מהדירות ללא גינה ובחלק הוצמדו גינות גדולות.

ת.ב.ע. ב.ש/מ.ק/ 835 יב' מציעה חלוקת המתחם ל-4 מגרשים עם קווי בנין חדשים שמאפשרים ניצול טוב יותר של גודל המגרשים.
הת.ב.ע. המוצעת קובעת בינוי של יח"ד צמודות קרקע דו-משפחתיות כאשר לכל יח"ד כניסה חניה וגינה פרטית. הפונקציות המשותפות צומצמו למינימום (רק גישה משותפת לחניות הפרטיות). הצעה זאת משפרת את איכות המגורים לאין ארוך מהמוצע בת.ב.ע. ב.ש/ 835 ח' וכל זאת ללא הגדלת מס' יח"ד או שטחי בניה או מס' קומות.