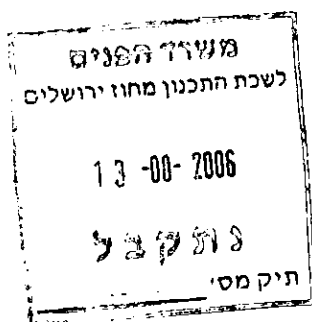




**מחוז ירושלים – עיריית בית-שמש
מרחב תכנון מקומי בית-שמש
תכנית מפורטת**

**דברי הסבר ל תכנית מס' בש 90/ י"ד
המהווה שינוי לתכנית מס' בש/במ/90'
ותכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים**

1. תאור התכנית המוגשת

- א. התכנית נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסיה של משפחות מרובות ילדים וצרכים מיוחדים.
- ב. התכנית בש/במ/90' המאושרת משנת 1992 קבעה דירות בשטח של כ-100 מ' וכללה יחידות של 3 חדרי שינה במרבית היחידות. דירות שאינן עונות על הצרכים.
- ג. התכנית תאפשר הרחבות של הדירות בהתאם לקוי בנין חדשים ע"פ נספחי הבינוי.
- ד. התכנית תאפשר היתרי בניה וביצוע ההרחבות, בהינף אחד לכל טור אנכי מקומות הקרקע עד הגג.
- ה. לא תהיה חובה לבצע הרחבה שלמה לכל הטורים האנכיים בכל מבנה.
- ו. הקרקע בתחום המגרשים מחולקת וצמודה לבעלי הדירות בקומות הקרקע, פרט לשביל הכניסה לבית.

2. רקע תכנוני לתכנית

- א. הבניה בתחומי התכנית בוצעה ע"פ התב"ע בש/במ/90' המאושרת וע"פ היתרי בניה של הועדה המקומית. הבניה בוצעה בשלבים בין השנים 1992 ו-1996.
- ב. אין בתחומי התכנית שימושים חורגים.

3. חריגות בניה

- א. חריגות בניה בשטח התכנית הם משני סוגים – 1. מבנים ארעיים ואחרים מחוץ לקוי הבנין המוצעים 2. מבנים ללא היתר צמודים לדירות הקרקע בתחום קוי הבנין המוצעים בתכנית זו.
- חריגות בתחומי קוי הבנין החדשים, יבדקו לאור ההנחיות למתכנן בנספח מס' 3. במידה ותימצא דרך להתאים את החריגה לתכנית המוצעת, היא תחויב באישור הועדה המקומית ותוכשר. מבנים מחוץ לתחום קוי הבנין והמתאר של ההנחיות למתכנן בנספח מס' 3 - י'הרסו. בכל המקרים בהם הוגשו תביעות נגד החורגים, נתנה להם אורכה עד לאישורה של תכנית זו.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

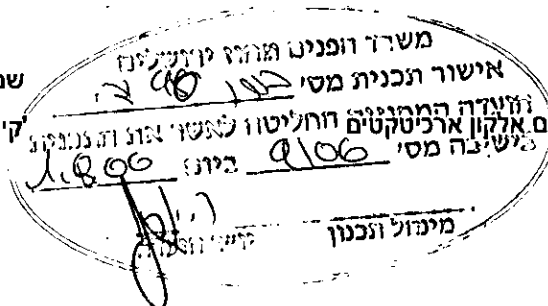
- א. מגיש התכנית – היוזם מייצג את הבעלים הרשומים של הנכסים באמצעות יפויי כח חתומים.
- ב. בעלי הקרקע תומכים בתכנית ואישרו את ההרחבות המוצעות בחתימת ידם, ביפויי הכח ליזם.

שם מגיש התכנית:

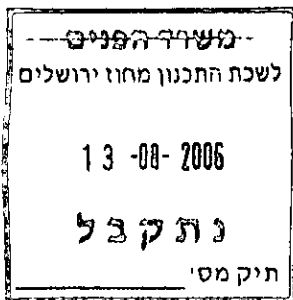
קידום' ברגר בע"מ

שם האדריכל:

נדלר, ביקסון, גיל עם



מחוז ירושלים – עירית בית-שמש
מרחב תכנון מקומי בית-שמש
תכנית מפורטת



תכנית מס' בש/90 י"ד
המהווה שינוי לתכנית מס' בש/במ/90ב'
ותכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר בש/90 י"ד שינוי לתכנית מספר בש/במ/90 ב'.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: כ-44.447 דונמים.
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם היישוב: בית שמש. שכונת הרב נסים, השטח בין שד' לוי אשכול, שד' הרב הרצוג רח' חזון-איש, אור שמח, לב שמחה, אור החיים, קהילת יעקב ושפת אמת.
 - 1.4.2. גוש 5380 חלקות: 18-17, 12, 15, 8, 1-5, 30-39.
 - 1.4.3. קואורדינטות על פי הרשת הארצית החדשה:
אורך בין 199/875 – 199/200
רוחב בין 627/000 – 627/650
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מדה 1:1250 (להלן "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:500 – בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - התכנית הינה תכנית מנחה בלבד.
 - ב. נספח חתכים וחזיתות (נספח מס' 2) בקנ"מ 1:500, נספח מנחה בלבד.
 - ג. תדריך למתכנן של כל דגם בנין (נספח מס' 3) בקנ"מ 1:200. נספח מנחה בלבד.
 - ד. תשריט איחוד וחלוקה (נספח מס' 4) בקנ"מ 1:1250
 - ה. 3 המסמכים הנלווים המפורטים בסעיף 2.3

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים 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 נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר
- ב. צילום אוויר של השטח וצילומי המבנים
- ג. חוות דעת בנושא ביסוס ויציבות הקרקע.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: לאפשר הרחבת דיור לשכונת מגורים עתירת משפחות מרובות ילדים.
- 3.2 קביעת בינוי עבור הרחבות דיור.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף שמפורט בטבלאות השטחים המהווים חלק מהתקנון.
- 3.4 שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-5 מעל הכניסה.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין בנינים, חומרי גמר וגדרות.
- 3.9 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

4. יחס לתכניות אחרות:

- א. על שטח תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' בש/במ/90ב' (לרבות השינויים לה) וכן ההוראות שבתכנית בש/90 י"ד. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו ההוראות שבתכנית זו.

5 . יעודי קרקע
5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת : דף מס'1

-3-

מס' חלקה	מס' בנין	שטח בדונם	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח' סה"כ מוצע ומאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע ומאושר	שטח' מאושר בתכנית/בש"ב	שטח' שרות	מאושר בתכנית/בש"ב	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע ומאושר	מס' קומות	מוצע	מאושר	סה"כ במ"ר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע ומאושר
1	א'1	2.268	12	1220	476	1696	350	0	350	350	0	350	גג+4	גג+4	גג+4	1570	476	2046
2	ב'1	1.059	12	1220	527	1747	350	0	350	350	0	350	גג+4	גג+4	גג+4	1570	527	2097
3	3	1.059	12	1220	527	1747	350	0	350	350	0	350	גג+4	גג+4	גג+4	1570	527	2097
4	א'4	2.092	12	1220	527	1747	350	0	350	350	0	350	גג+4	גג+4	גג+4	1570	527	2097
5	ב'4	0.921	12	1220	476	1696	350	0	350	350	0	350	גג+4	גג+4	גג+4	1570	527	2097
5	5	0.921	12	1141	518	1659	380	0	380	380	0	380	גג+3	גג+3	גג+3	1521	476	2046
8	8	0.936	12	1141	566	1707	380	0	380	380	0	380	גג+3	גג+3	גג+3	1521	518	2039
12	12	0.917	12	1141	566	1707	380	0	380	380	0	380	גג+3	גג+3	גג+3	1521	566	2087
15	15	0.973	12	1141	554	1695	380	0	380	380	0	380	גג+3	גג+3	גג+3	1521	566	2087
17	17	1.728	24	2160	1095	3255	692	0	692	692	0	692	גג+4	גג+4	גג+3	1521	554	2075
18	18	1.753	24	2160	986	3146	692	0	692	692	0	692	גג+4	גג+4	גג+4	2852	1095	3947
19	19	1.596	24	2160	986	3215	692	0	692	692	0	692	גג+4	גג+4	גג+4	2852	986	3838
20	א'20	1.288	6	565	312	877	166	0	166	166	0	166	גג+3	גג+3	גג+4	2852	1055	3907
	ב'20		6	565	312	877	167	0	167	167	0	167	גג+3	גג+3	גג+3	731	312	1043
													גג+3	גג+3	גג+3	732	312	1044

5.1 טבלת 'עוד' קרקע וזכויות בנייה מסכמת : דף מס' 2

5.1 טבלת 'עוד' קרקע וזכויות בנייה מסכמת : דף מס' 2

[illegible]

5.13 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת : דף מס'3

[illegible]

5. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים

- 5.2.1 השימושים המותרים באיזורים אלה הם מגורים.
5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף מס' 5.1 שלעיל
5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. המרווחים המינימאליים

נקבע בזאת כי המרווחים המינימאליים, קווי הבנין והמרחקים המינימאליים בין הבנינים יהיו בהתאם למסומן בקו אדום מרוסק בנספח הבינוי (נספח מס' 1), קווי הבנין יקבעו כהוראה אדריכלית שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה נכרת, לא יותרו הבלטות מרפסות מעבר לקווי הבנין שיקבעו בתוכנית.

2. נספחי בינוי

הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לנספח הבינוי (נספחים 1,2). כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל.

3. גגות רעפים

מעל מנין הקומות המפורט בתשריט תותר בנית קומת גג חלקית תחת גג רעפים משופע. קומת הגג תהווה חלק אינטגרלי מהדירה בקומה מתחתיה. קומת הגג תיבנה לפי המפורט בנספחים.
השטח שמתחת לגג הרעפים יחשב שטח עיקרי בכל מקום שבו עולה גובה הקומה מעל 1.80 ממפלס הגג השטוח המרוצף.

4. גגות שטוחים

גגות שטוחים בלתי מרוצפים יכוסו בשכבת חומר גרוס לבן מעל שכבת הבידוד. הגגות השטוחים ישמשו להצבת קולטי שמש ובלבד שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה ויכללו בבקשה להיתר הבניה.

5. מס' יחידות הדיור

לא תותר תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6. תנאים למתן היתר בנין

תכנית זו אינה מהווה היתר בניה. לצורך קבלת היתר יש להגיש בקשה להיתר הכוללת את כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר כדי להביא את הבקשה לדיון בפני הועדה המקומית.

7. שלביות הביצוע

שלבי הביצוע יקבעו בהינף אחד לכל בנין.

8. מבנים להריסה

המבנים המסומנים להריסה בתשריט ובנספחים, שימצאו בתחום הבקשות להיתר – יהרסו, כתנאי למתן היתר בניה. מבנים שימצאו בתחום המעברים וחניות פרטיות יהרסו לפני מתן היתר הבניה הראשון ע"פ תכנית זו.

9. קו בנין מינימאלי

תותר בניה בקו בנין מינימאלי/ קטן מ- 3.0 מטר/ במקרים בודדים, ע"פ המסומן בנספח הבינוי בתנאי שיובטח שהבניה לא תסכן את הקרקע, התשתיות והבינוי מעבר לגבול המגרש. במקרים בהם יותר מרחק קטן מ- 6 מטר בין שני בנינים סמוכים, ע"פ המסומן בתשריט, לא ימוקמו חלונות בקירות החיצוניים הפונים אל המגרש הסמוך.

10. שטחים מיועדים למעברים וחניה באזורי מגורים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב ובקווים שתי וערב בשחור – מיועדים למעברים ולחניה עם זכות מעבר לציבור. על שטחים אלה חלות ההוראות בתכנית מס' בש/במ/90 ב'.

11. תיקון תשתית

מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל תיקון וכל חק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולהחזיר את המצב לקדמותו.

12. רישום איחוד וחלוקה

- 12.1 תכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 12.2 עם אישורה של תכנית זו תוקן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 12.3 הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

מגרשים 14 ו-15 יאוחדו

מגרשים 12 ו-13 יאוחדו

מגרשים 5 ו-6 יאוחדו

מגרשים 7 ו-8 יאוחדו

הכל ע"פ טבלת איחוד וחלוקה בנספח מס' 4 ובתשריט.

13. היטל השבחה

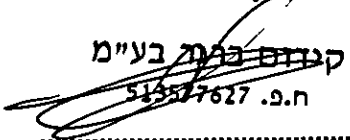
היטלי השבחה ישולמו על פי כל חוק.

חתימות:

מגיש התכנית/ו/או יוזם התכנית:

'קידום' ברגר בע"מ בשם הבעלים

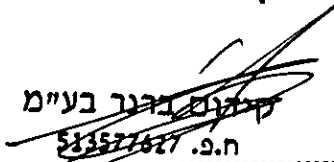
ח.פ. 513577627 טל. 02-9910697 פקס: 02-9923749


קידום ברגר בע"מ
ח.פ. 513577627

בעלי הקרקע:

בשם הדיירים: אברהם ברגר 'קידום' בע"מ מ.ז. 027286566

ח.פ. 513577627 טל. 02-9910697 פקס: 02-9923749


קידום ברגר בע"מ
ח.פ. 513577627

עורכי התכנית:

נדלר, ביקסון, גיל עם אלקון ארכיטקטים. אדריכל רשוי מס' 006167

טל. 03-5220565 פקס: 03-5232288 e-mail: moshegil@netvision.net.il

נדלר, ביקסון, גיל.

עם אלקון אדריכלים

רח' הירשנברג 4, תל א

טלפון: 03-5220565

אישורים:

המשך אישורים:

.....

.....

.....

.....

.....

