

מחוז ירושלים
עיריית בית שמש
מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מספר בש/138 י"ג
שינוי לתכנית מס' בש/במ/138

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' בש/138 י"ג שינוי לתכניות מס' בש/במ/138.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט המצורף לתכנית מס' בש/במ/138.

1.3 שטח התכנית: כ- 546 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 בית שמש, שכי פסגת השבע: השטח בין שדי לוי אשכול, שדי יהודה בן-זאב, רחי עמק הזיתים, רחי מורדי הגטאות, רחי גלעד ושביל האשל.

1.4.2 גושים: 5215-5216, 5232 בשלמותם. גוש 5202 חלקה 21, גוש 5207 חלקה 37 וחלק מחלקות 29,30,38,40 וגוש 5208 חלק מחלקה 131.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 199000-200000

רוחב: בין 627500-629000

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט המצורף לתכנית מס' בש/במ/138 בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 3 דפי הוראות בכתב בלבד (להלן: הוראות התכנית).

2.2 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווה המסמך הבאה, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: שינוי בהוראות התכנית מס' בש/במ/138 לגבי מגרשים המיועדים למגורים א' מיוחד בנושא:
- 3.2 הגדלת זכויות בניה מסה"כ 200 מ"ר ל- 260 מ"ר שטח עיקרי ו- 40 מ"ר שטח שרות.
- 3.3 קביעת קו בנין צדדי במפלס מתחת ל- 0-0 בגבול המגרש (אפס).
- 3.4 קביעה חדשה לגבי מספר מקומי חניה.
- 3.5 מתן הוראות לגבי ציפוי באבן.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' בש/במ/138 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר בש/138 י"ג ז, במידה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע:

מס' קומות	זכויות בניה – לכל יחידת דיור			צבע בתשריט בש/138	יעוד
	מאוסר (ברוטו)	עיקרי מוצע	שרות מוצע		
2 לא כולל מרתף או שימוש בחלל הגג.	200	260	40 לא כולל ממ"ד או חניה מקורה	כתום	מגורים א' מיוחד

הערה: חישוב השטחים הוא בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות בהיתרים) התשנ"ב - 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' מיוחד.

- 5.2.1 תותר מבני מגורים חד או דו משפחתי כמסומן בתכנית מס' בש/במ/138.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בניה ופיתוח הן מפורטות בסעיף 5.3.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח באזורי מגורים:

- 5.3.1 שטח הבניה המותרת לכל יחידת דיור הוא 260 מ"ר שטח עיקרי ו- 40 מ"ר שטח שרות למעט השטחים המפורטים בסעיף 9 ג' בתקנון לתכנית מס' בש/במ/138.
- 5.3.2 תכסית המבנה לא יעלה על 35% משטח המגרש.

5.3.3 מקומות חנייה : בתחום כל מגרש תותר עד 2 מקומות חנייה מקורה לכל יחידת דיור, כאשר גודל כל מקום חניה לא יעלה על 15 מ"ר וייחשב כשטח שרות בנוסף לשטח המוזכר בסעיף 5.1 לעיל. ניתן להקים חניה מקורה בקו 0 (אפס) של המגרש.

5.3.4 תכנית זו לא מהווה אישור לבנייה ויש להגיש בקשה להיתר בק.מ. 1:100 כולל כל פרטי הפיתוח במגרש הנדרש ע"י מהנדס העיר.

5.3.5 תותר קו הבנין הצדדי של 0 (אפס גבול המגרש) במפלס מתחת -0-0, כאשר הקיר נמצאת בתחום המגרש של בעל הבקשה להיתר.

5.3.6 ניתן לצפות את המבנים באבן, רק במידה שהציפוי יבוצע ליחידות צמודות, ולצורך חישוב שטחים יוגדר עובי מזערי של הקיר 30 ס"מ.

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

6. תיקון לתשתית:

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

7. זכות מעבר תשתית:

יש הזכות בידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאפשר זכות מעבר של הולכי רגל, כלי רכב או תשתית על/או מתחת לקרקע, בין המגרשים או בנינים במתחם או במגרש בשטח התכנית.

8. מס השבחה:

היטלי השבחה ישולמו על פי כל דין.

יזם ומגיש התכנית : עיריית בית שמש,

ת.ד. 5 בית שמש 99000,
טל: 02-9900778

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל,
מחוז ירושלים,
רח' יפו 216,
ירושלים
טל: 02-5318888

המתכנן:

מרדכי חורש, מתכנן העיר,
עיריית בית שמש,
ת.ד. 5 בית שמש 99000,
טל: 02-9900778

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 188/06
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1206/06 ביום 19.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה

תוכנית מפורטת מס' 188/06
הועדה המקומית בישיבתה מס' 27/06/06
החליטה לאשר ולהמליץ על הפקדת התכנית הנ"ל
מקדם העירייה
יושב ראש ורניה

יו"ר הועדה לתכנון ובנייה
בית שמש



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 188/06
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1206/06 ביום 19.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה