

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי בית שמש
עיריית בית-שמש
תכנית מפורטת בש / 836 ו'
שינוי לתכנית מתאר מספר מי/במ/ 836

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' בש / 836 ו', המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/ 836 (להלן התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ - 5.017 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית: בית שמש, שכ' אי מתחם בין רחובות נחל דולב, נחל הבשור, גוש: 34270, חלקה: 30 (בשלבי הסדר) לשעבר מגרש 312 לפי מי/במ/836. לפני הסדר: גוש 34296, חלקה 7. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין 199.875 לבין 200.050. רוחב: בין 624.125 - 624.250. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

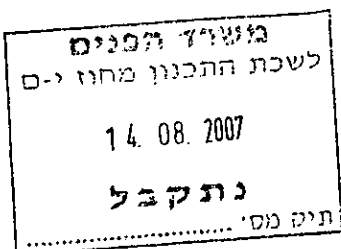
- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:500 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3 נספח: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100 התכנית כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע. פיתוח שטח התכנית בהיבטים של מעברים, מדרגות ומפלסי קרקע. התכנית הינה מנחה בלבד למעט יח"ד מרבי, גובה ומס' קומות מרבי וקווי בניין שהינם מחייבים.
 - 2.1.4 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. 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 כן נאמר במפורש אחרת.
 - 2.1.5 מסמכי רקע נלווים לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת קומת מרתף כשטח שירות מיועד למסחר מתחת לאזור המיועד למסחר.
- 3.2 קביעת תוספת שטח שירות בהיקף של 140.36 מ"ר.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת קומת מרתף.
- 3.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

4. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מי/במ/ 836 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מפורטת מס' בש / 836 ו' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.



5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)					תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד
סה"כ	מס' קומות	שטחי שירות	שטחי בנייה עיקריים						
מוצע	מוצע	מוצע	מוצע						
				מעל ל- 0.00		-	5.017	312	מגורים ג'
140.36	1	140.36	-	מתחת ל- 0.00					
140.36	1	140.36	-						

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' וחלות עליו הוראות תכנית מי/במ/ 836.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור חזית מסחרית.

5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם : מסחר.

5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

6. תנאים למתן היתר בניה :

6.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש לבניה הם :

6.1.1 תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטל לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן :עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית [כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בחנאי שזו תהיה כפומה
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל עתון אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם

17-07-2007

בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

[Handwritten signature]

חלדייב יבגני
 אדריכל
 מ.ר. 60290

חתימת בעלי הקרקע :

שם : קרן קיימת לישראל באמצעות :
 מנהל מקרקעי ישראל
 כתובת : יפו 216 שערי העיר, ירושלים
 טלפון : 02-5318888.

מגיש התכנית :

שם : שרביט שמעון
 ת.ז. : 55047427
 כתובת : רחוב הבשור 1,2, בית-שמש.
 טלפון : 02-9994105

המתכנן :

"ש.ה.ב" - שרותי הנדסה ואדריכלות
 אדריכל : יבגני חלדייב
 מס' רישיון : 60290
 כתובת : ת"ד 8378, ירושלים 91083
 טלפקס : 02-6719988

תאריך : 27.4.2006

משרד זכניה מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1806 בת"י 1806
 הועדה המחוזית הרלווית לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1104 ת"י 1806
 מינהל תכנון