

מחוז ירושלים  
 עיריית בית שמש  
 מרחב תכנון מקומי בית שמש  
 תכנית מס' בש/835 ט'  
 המהווה שינוי לתכנית מס' מי/במ/835.

1. שם התכנית ומיקומה:
- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' בש/835 ט' המהווה שינוי לתכנית מס' מי/במ/835.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ- 14.34 דונם.
- 1.4.1 מיקום התכנית: בית שמש, שכונת רמת בית שמש, שכונה א', רחוב נחל לכיש 40,38,36,34,30,24,22
- 1.4.2 גוש: 34274 חלקות: 11,12,13 (לשעבר מגרשים מס' 214,213,212 לפי תכנית מי/במ/835).
- 1.4.3 קאורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין 199150 לבין 199600 רוחב: בין 624450 לבין 624600 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מטמכי התכנית היחס ביניהם ומטמכים נלווים:

- 2.1 מטמכי התכנית:
- 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:500 (להלן "התשריט").
- 2.1.3 תכנית בינוי מחייבת (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100.
- 2.2 יחס בין מטמכי התכנית:
- כל מטמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המטמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מטמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מטמכי רקע נלווים לתכנית נלווים המטמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממטמכי התכנית:
- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החיתות

3. מטרת התכנית:

3.1 מהות התכנית: התרת שימוש בחלל גג הרעפים לצורך הרחבת הדיור בקומה מתחת (במפלס +3.06) בלי שינוי בגובה שיא הגג הקיים (+9.83).

3.2 שינוי לסעיף א' וביטול סעיף 40 בתכנית מי/במ/835 לגבי מגרשים 212,213,214.

3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1001 מ"ר מהם 1001 מ"ר שטחים עיקריים.

3.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מס' מי/במ/835 (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ כלי	שטחי בניה ומס' קומות מאפשרים ומדעים (מ"ר)								מס' יחיד	שטח מגרש בודע	מס' מגרש מי/במ/835	יעוד מגרש	
	סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שדות		שטחי בניה עיקריים						
	מאשר	מדע	מאשר	מדע	מאשר	מדע	מאשר	מדע					
3395	286	3109	3 ק' מעל 00.0 3 ק' תחת 00.0	2 ק' מעל 00.0 3 ק' תחת 00.0	---	815	286	2294	24	4.261	11	מגורים א'	
1830	143	1687	3 ק' מעל 00.0 3 ק' תחת 00.0	2 ק' מעל 00.0 3 ק' תחת 00.0	---	428	143	1259	13	2.042	12	מגורים א'	
7320	572	6748	3 ק' מעל 00.0 3 ק' תחת 00.0	2 ק' מעל 00.0 3 ק' תחת 00.0	---	1712	572	5036	52	8.037	13	מגורים א'	
12,545	1001	11544	6 קומות	5 קומות	---	2955	1001	8589	סה"כ (מ"ר)	89	14.34		סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

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

- א. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- ב. זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.
- ג. הודאות בינוי:

1. יותר שימוש עיקרי בחלל גג רעפים קיים לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת במגרשים מס' 11,12,13.
2. לא יותרו שינויים בגובה גג קיים.
3. בגמלונים הקיימים יותרו פתיחת חלונות המסומנים במסגרת אבן בלבד.
4. בכל מקרה תינתן גישה חיצונית לאזור בגג שבו יונחו דודי מים, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. הבניה תבוצע באבן טבעית מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

## 5.3 סטיה ניכרת:

לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית התרס"ב).

## 6. כתב שיפוי

- א. יזמי התכנית ישפו את העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש (שניהם יקראו להלן "הועדה") בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתזדרש הועדה לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ט-1965
- ב. יחס התכנית יעביר את התשלומים לוועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

## 7. השבחה

היטלי השבחה ישולמו על פי כל דין.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, שערי העיר ירושלים  
טל': 02-5318888

מגישי התכנית:

רחנצוויג מרקוס

ת.ז. 323607366  
רחוב נחל לכיש 30/11 רמת בית שמש  
טל': 02-9920478

מאורו שרטוק

דכון 674196  
רחוב נחל לכיש 22/11 רמת בית שמש  
טל': 050-5346387

ברכה פעקטס

ת.ז. 5485383  
רחוב נחל לכיש 38/12 רמת בית שמש  
טל': 050-5346387

המתכנן:

ניסים סבג/אולגה מויסייב - אדריכלית מ.ר. 43555  
רחוב האירים 20 ת.ז. 5531 מיקוד 99512 בית שמש  
טל': 02-9910248, 054-4991024

