

1010267

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים/ בית שמש/ הראל/ מטה יהודה
תכנית מתאר מקומית/ תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת/
תכנית מפורטת

תכנית מס' בש/138/י"ד

שינוי לתכניות מס' בש/במ/138 ו בש/99

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר בש/138/י"ד שינוי לתכניות מספר בש/במ/138 ו בש/99
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 38 (בדונמים)
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: בית שמש שכונה: מגדל המים

מתחם בין רחובות סיני ודרך 14 ו- רחוב מצדה ושביל הלי"ה

1.4.2. גוש: 5207 חלקות: 30 (חלק) 38 (חלק) 39 (חלק) 40 (חלק)

גוש: 5202 חלקות: 21 (חלק)

גוש: 5206 חלקות: 65 (חלק)

גוש: 5230 חלקות 12 (חלק)

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 200000 לבין 199700

רוחב: בין 628300 לבין 628800

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:1250. הכולל טבלאות איחוד וחלוקה, (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים :

- א. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 1).
- ב. שני נספחי תנועה וחניה מנחים הערוכים בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 2, א, 2, ב).
- ג. נספחי פיתוח הערוכים בקנ"מ 1:250 ו 1:500 (להלן : נספח מס' 2, א3, 3, ב) בנוסף לחוברת פרטים.
- ד. נספח ביוב וניקוז בקנ"מ 1:500 (להלן : נספח מס' 4)

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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3.2 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. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הקצאת מגרשים לבניית בתי מגורים דו משפחתיים וחד משפחתיים צמודי קרקע (35 יח"ד חדשות בנוסף ל 10 יח"ד במסגרת איחוד וחלוקה מחדש סה"כ 45 יח"ד), הפיכת מגרש 56 לשטח ציבורי פתוח, ביטול דרך קיימת במגרש 81, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 4, 63, 62, 61, 60, 75, 59, 58. צפיפות נטו שמתקבלת בתכנית כ- 2.95 יח"ד לדונם.

3.2 שינוי יעוד משטח מיועד לנוף פתוח ושטח ציבורי פתוח לשטח למגורים א' מיוחד ולמגורים ב', שינוי יעוד משטח לא מתוכנן "לבן" לשטח ציבורי פתוח, למגורים א' מיוחד ולדרכים, שינוי יעוד ממגורים א' מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

3.3. קביעת הוראות לבינוי בניינים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע, קביעת הוראות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מבונים הן באזורי המגורים והן בשטחים פתוחים ציבוריים, בהתאם לנספחי הפיתוח והדרכים.

3.4. קביעת הנחיות ופירוט לתשתיות שבשטח התכנית לפי נספח מס' 4.

3.5. איחוד וחלוקה חדשה.

3.6. ביטול סעיפים 9 "שמתייחס לאזור מגורים א' מיוחד" ו' י"ב(2) ו-י"ב(3) "שמתייחס לגובה קירות פיתוח מסביב לחצרות" בתקנון לתכנית בש/במ/138 לגבי השטחים הכלולים בתכנית זאת.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' בש/במ/138 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית בש/138/י"ד זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע והצוות בניה מסכמת (מצב מאושר):

סה"כ (מ"ר)	מס' / קומות	מס' / מאושר	מוצע	מס' / מאושר	מוצע	שטחי בניה עקריים		שטחי בניה עקריים		תכנית בניה מילרית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד	שטח מגרש בודדים	מס' מגרש	יעוד מגרש
						מס' / מאושר	מוצע	מס' / מאושר	מוצע	מס' / מאושר	מוצע				
-	-	-	-	-	-	400	-	400	138/מ/בש	0.00	0.00	2	709.6	56	מגורים נ מיוחד
450	-	450	-	50	-	400	50	30%	30%	30%	2	660.7	58		
-	-	450	-	50	-	400	50	30%	30%	30%	2	679.9	59		
-	-	450	-	50	-	400	50	30%	30%	30%	2	626.9	60		
-	-	450	-	50	-	400	50	30%	30%	30%	2	744.3	61		
-	-	450	-	50	-	400	50	30%	30%	30%	2	777.2	62		
-	-	450	-	50	-	400	50	30%	30%	30%	2	762.7	63		
-	-	3150	-	350	-	2800	-	14							סה"כ

5.2. טבלת יעדי קרקע וזכויות בניה מסכמות (מצב מוצע):

סדרה"כ (מ"ר)	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	תכנית בניה מילרית (אחוז משטח המגורש)		מס' יחיד	שטח מגורש בלונים	מס' מגורש	יעוד מגורש
							מס' קומות	מס' קומות				
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	0.00	0.00	2	660	102	מגורש א מיוחד
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	662	103	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	674	104	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	675	105	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	657	106	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	661	160	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	664	161	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	162	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	163	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	164	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	165	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	166	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	660	167	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	669	168	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	169	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	170	
600	-	מגורש+2	-	80	520	מגורש	35%	35%	2	665	171	
300	-	מגורש+2	-	40	260	מגורש	35%	35%	1	504	172	

600	-	2+מורתף	-	80	-	520	35%	35%	2	665	173	
600	-	2+מורתף	-	80	-	520	35%	35%	2	665	174	
600	-	2+מורתף	-	80	-	520	35%	35%	2	665	175	
600	-	2+מורתף	-	80	-	520	35%	35%	2	665	176	
600	-	2+מורתף	-	80	-	520	35%	35%	2	665	177	
0	-	0	-	0	-	0	0	0	0	124	908	נמוכים ב
13,500	-	-	-	1800	-	11700			45			סה"כ

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרלווי המוקדמת, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שורות אד ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

** שטחי שורות אינם כוללים שטחי תניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן חתקף בעת הוצאת היתר בניה

תערוך לסבלה:

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

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 1 מיוחד

- 5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3.3 שטח הבנייה המותרת לכל יחידת דיור הוא 260 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שרות למעט השטחים המפורטים בסעיף 9 בתקנון תכנית בש/במ/138
- 5.3.4 תכנית הבניין לא תעלה על 35% משטח המגרש.
- 5.3.5 ניתן לצפות את המבנים באבן, רק במידה והציפוי יבוצע ליחידות צמודות, ולצורך חישוב שטחים יוגדר עובי מזערי של הקיר 30 ס"מ.
- 5.3.6 יותר קו בניין צדדי 0 (אפס) במפלס מתחת ל-0.00 של הבניין.
- 5.3.7 המגרשים מס' 171-160, 177-173, ו-106-102 מיועדים לבניית בתים דו משפחתיים. מגרש מס' 172 מיועד לבניית בית חד משפחתי וחלות על כולם ההוראות הבאות:
1. גודל מגרש דו משפחתי לא יפחת מ-655 מ"ר
 2. גודל מגרש חד משפחתי לא יפחת מ-450 מ"ר.
- 5.3.8 תנאי למתן היתר בנייה:
- תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור הגוף המפעיל את תחנת טיפול שפכים עירוניים בצרעה שקיימת קיבולת בתחנה לטפל בשפכים שיווצרו עקב אכלוס המבנה.
- 5.3.9 גובה המבנה לשיא הגג לא יעלה מעל 8.0 מ' נמדד ממפלס ה-0.00 המסומן במסמכי תכנית זו.
- 5.3.10 בגינות הפונות מערבית לרחוב סיני תותר הנמכת החצר מתחת למפלס המדרכה עד למפלס 0.00 של הבניין. במקרה כזה יבוצע הקיר התומך את הכביש שיאושר ע"י מהנדס העיר על חשבונו של בעל היתר הבנייה.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח

- 5.4.1 מגרשים מס' 905, 907 ו-1001 מיועדים לגינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, ו/או דרך שרות הכוללת זכות מעבר לתשתיות, אשר ייבנו בהתאם, ולפי התקדמות העבודה כחלק בלתי נפרד של מכסות הבינוי והפיתוח. הגינות יכללו מתקני משחק, אזורי ישיבה, אזורים מרוצפים, מדרגות, רמפות במידה וניתן, נטיעות, השקיה, מדשאות, ריהוט גן, ברזיה וכו'.

5.5 השטח הצבוע אדום הוא שטח דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט עם קווים אדומים אלכסוניים הם דרכים לביטול.
- ג. תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
- ד. תווי דרך משולבת וחנייות ומידותיה יבוצע ע"פ תכנון מפורט של מהנדס הכבישים. הדרך תהיה מרוצפת בריצוף אבן משתלבת ובה תשולב נטיעת עצים, מערכת השקיה והצבת שני מיכלי אשפה.

5.6 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול בהיר הוא שטח מגורים ב'

מגרש 908 מיועד לשטח מגורים ב' ומהווה השלמה לחלקה 22 ללא זכויות בנייה.

6. חניה

מס' מקומות חניה ע"פ התקן התקף ביום הוצאת ההיתר, ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

7. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תוכניות לשטחים הציבוריים הפתוחים. ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימת הסכם פיתוח עם הועדה המקומית.
3. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית, תיאום רוחב המדרכות של דרך מס' 1 (רחוב סיני) עם מהנדס העיר בית שמש.

8. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתן בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך-1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

9. ביצוע התכנית

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין (מגישי התכנית) ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזא על ידי בעלי המקרקעין (מגישי התכנית) ועל חשבונם.

10. רישום, איחוד וחלוקה

- 10.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 10.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 10.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. קולטי שמש

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

12. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית בית שמש.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות <u>בל</u> בעלי הקרקע)					
מדינת ישראל + רשות הפיתוח		כתובת	מס.טלפון		
		יפו 216 ירושלים	5318870		

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)					
משרד הבינוי והשיכון		כתובת	מס.טלפון		
		הלל 23, ירושלים	6291179		

*אדריכלי מחוז ירושלים
אילון ברנרד
משרד הבינוי והשיכון
14/8/08*

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון : 24576
שוקן, שוקן אדריכלים בע"מ	הלל	008145468	בית הדפוס 12, ירושלים	6541355	Schocken2000@yahoo.com	תאריך תוקף הרשיון : 15.2.2009

*שוקן אדריכלים בע"מ
רח' בית הדפוס 12
גבעת שאול ירושלים 95983
טל' 6541355 פקס' 02-6541360*

* בתכניות הכוללות פרטי בינוי – עורך התכנית יהיה אדריכל רשוי בלבד, בעל רשיון בר-תוקף

עקרונותיו לתוכנית. בתנאי שזו תהיה כמופה
וכפוף המוסמכות.
ז' כל זכות ליוזם בתכנית או לכל בעל ענין אחי
עוד לא הוכרזה השטח ונחתם עמו הסכם מתאי
הנו ז' צאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנו מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
יצטרף בזה כי אם נעשה או ייעשה על חינו הסכם

תאריך: 24.07.2008

27-08-2008

אבדמוביץ. מתכנת המחוז
מחוז ירושלים

מחוז ירושלים
91138/08
11.3.08 07-08
1017