

דברי הסבר לתוכנית

**תכנית תקנונית לתוספת של עד 40 מ"ר ליח"ד
כשטח שירות בקומת המרתף של המבנה
בתוך המעטפת הבנויה לפי הבקשה להיתר הראשונה.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תיקון טעות סופר לתכנית מסי בש/835/לייג-תוספת שטח שירות. תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית מסי מי/במ/835.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

בש/835 כ"א

מספר התוכנית

110.8 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

1.2.12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסגך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייך

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד

ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תננון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 199/500
קואורדינטה Y 625/000

1.5.2 תיאור מקום שכונה א' רמת בית שמש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בית שמש

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב

רמת בית שמש.
שכונה א'
דולב 5-11, 13-17, 49-53 קטלב-3-7, לכיש 6-10,
12-18, 22-24, 30, 34-40, 29-31, 35
מיכה 2-6, 12-20, אוריה 1-5, 7-17, 8-12
עין גדי 31-33, 39-45

מספר ביות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34272			6,7,8	
34273			36	
34274			9,10,11,12,13,14,15	
34276			6,7,8,9,10,11	
34277			5, ו-1,2,3,4 לפי	
			בש/מק/835"יב	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמית שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/מק/835"יב	1,2,3,4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.6.95	י.פ. 4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/במ/835 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/במ/835
2.7.06	י.פ. 5547	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/מק/835"ב והוראות תכנית בש/מק/835"ב תחולנה על תכנית זו.	כפוף	בש/מק/835"ב
26.2.07	י.פ. 5633	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/מק/835"ג והוראות תכנית בש/מק/835"ג תחולנה על תכנית זו.	כפוף	בש/מק/835"ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ברי הרסקוביץ	26/11/08	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברי הרסקוביץ	26/11/08	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	עיריית בית שמש					ת.ד 5 מיקוד 99100	029900778		029900788		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית בית שמש					ת.ד 5 מיקוד 99100	029900778		029900788	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	מ.מ.י				רח' יפו 216, ירושלים					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
עורך התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ברי הרשקוביץ	1207191	07690			בן יהודה 3, ירושלים	0779247625		0779247626	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מרתף	חלק מבניין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הוספת שטח שירות בהיקף של עד 40 מ"ר ליחיד בקומת המרתף כמחסן למגורים בלבד, בנוסף לזכויות הקיימות בתכנית מספר מ/מ/835 באזור מגורים א', ובאזור מגורים ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 הוספת שטח שירות בהיקף של עד 40 מ"ר ליחיד בקומת המרתף כמחסן למגורים בלבד, בנוסף לזכויות הקיימות בתכנית מספר מ/מ/835 באזור מגורים א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	110.8 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) לכנצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	65,308.50	לי"ר	מגורים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	5,6,7,11,16,17 ו- 19,20,21,22 בתחום תכנית בש/מק/835"י"ב	
מגורים ב	1,2,3,4,8,9,10,12,13,14,15,18	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	אחסנה ושירותים נילווים למגורים
4.1.2	

א.	תנאים למתן היתר
א.	תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר ערוך בק.מ. 1:100 כולל כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר.
ב.	תותר קומת מרתף כשטח שירות בתחום מעטפת הבנין הקיים ובה: תחום קווי הבנין המאושרים בתכנית מ/במ/835, בנוסף למטופר הקומות המותרים.
ג.	תוספת שטח שירות עבור מחסנים בהיקף של עד 40 מ"ר לכל יחיד באזור מגורים א' בנוסף לזכויות הניתנות לפי תכנית מ/במ/335.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת לענין פגיעה בקונסטרוקצית הבנין ומניעת גלישת קרקע.
ה.	למען הסר כל ספק תכנית זו מאפשרת פתיחת חלל קיים מתחת למבנה כתוצאה מבניית המבנה ע"י הקבלן המקורי ובהתאם להיתר הראשון. לא תותר כל חפירה או פתיחת חללים או מרתפים חדשים בהתאם לתכנית זו. כמו כן לא יותר להעביר זכויות אלו לקומה אחרת כל שהיא (לקומת הגג, סגירת מרפסת, וכדו').
ו.	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור של תכנית קומת המרתף ובו יש חלוקה שווה בין כל בעלי הזכויות בבנין עם סימון החלק של כל אחד ואחד. לא ניתן להעביר זכויות מבעל דירה לבעל דירה אחרת. תכנית זו תפורסם להתנגדויות של דיירי המבנה לתקופה של 14 יום.
ז.	יעודכן רישום הבית המשותף בהתאם לתכנית חלוקה של מפלס המרתף המאושרת ע"י הועדה המקומית, מיד לאחר אישורו. במידה והמבנה טרם נרשם כבית משותף תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	יגובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א מגורים ב	5,6,7,11,16 17,19,20,21,22 1,2,3,4,8,9,10 12,13,14,15,18					כ-608						כמסומן בתשריט		

6. הוראות נוספות

התכנית מציעה תוספת של 40 מ"ר שטחי שירות ע"י מיצוי חללים קיימים ומלבד שלא תהיה חריגה מקונטור הבנין הקיים שנבנה כדין.

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בזאתם להוראות החוק.

6.2 סטייה ניכרת

לא ניתן להעביר את 40 מ"ר שטחי השירות מתחת למפלס 0.00 למפלס מעל 0.00, וכן חריגה מקונטור הבנין, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				עיריית בית שמש	מגיש התוכנית
				עיריית בית שמש	יזם בפועל
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
			1207191	ברי הרשקוביץ אדריכל	עורך התכנית