

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מס' 115/בש

שקום מרכז מסחרי - בית שמש

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית וסיווגה : תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא: " תכנית מס' 115/בש שנוי תכנית רישום שיכונים ציבוריים מס' 5/32/1 ושנוי לתכנית מתאר מס' 1/בש - שקום מרכז מסחרי בית שמש". כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית :
 - 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט).
 - גליון אחד של נספח בינוי (להלן: נספח הבינוי).
 - כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית ושטחה : שטח של כ- 54.2 דונם התחום ע"י הרחובות הרצל, נוימן, הנשיא.

גוש 5209 חלקה 108

גוש 5210 חלקה 78 (חלק)

גוש 5212 חלקות 1-20, 119

גוש 5213 חלקות 37-44, 87 (חלק), 88, 89.

גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. מטרות התכנית :
 1. שקום מרכז בית שמש, קביעת יעדי קרקע בתחום התכנית.
 2. קביעת הוראות בדברים כגון: זכויות בניה, קוי בנין, גובה בנינים, מבנה גגות, חניה, אזורים למעבר הולכי רגל, בנוי השטח וכו'.
 3. אחוד וחלוקה מחדש של חלקות.
 4. קביעת הוראות מעבר לשמוש למגורים באזור שיעודו מסחרי.
 5. קביעת מועד לשמוש במבנים חריגים שבתחום התכנית.
5. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מבטלת כל תכנית מפורטת החלה בשטח, למעט:
 1. תכנית מס' ת/18א' 5/32/ (גוש 5212 חלקה 10)
 2. תכנית מס' ת/25/5/32 (גוש 5213 חלקה 44)

תכניות אלו תמשכנה לחול, למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

6. אזורים

1.6. אזור מגורים: האזור המסומן בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים. באזור זה תותר בניה חדשה ו/או הרחבה ושנויים במבנים הקיימים.

1.1.6 זכויות הבניה: שטח הבניה המירבי לדירה יהיה 90 מ"ר. שטח זה יכלול את כל השטח המקורה, למעט חדר מדרגות משותף, מקלטים ומרפסות בלתי מקורות. תותר תוספת קומה שלישית חלקית לדירות הקומה העליונה, באופן שלא יגדל מס' יחידות הדיור לחלקה. זכויות הבניה, מס' יחידות הדיור וקוי הבניה לחלקה יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 7 להוראות התכנית ובנספח הבינוי. ניתן לאחד שתי יחידות דיור באופן שיוגדל שטח הבניה המירבי הנקוב לעיל. במקרה זה יפחת מס' יחידות הדיור לחלקה.

2.1.6 תנאים למתן היתר בניה: מתן היתר לתוספת בניה מותנה בהגשת בקשה להיתר למבנה כולו, שתפרט בין היתר את חמרי הבניה ופתרון החניה. הועדה המקומית רשאית, בהמלצת מהנדס הועדה, לאשר בצוע חלקי של תוספת הבניה באופן שלא תפגע אפשרות בצוע התוספת למבנה בשלמותו.

2.6. אזור מסחרי: האזור המסומן בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי.

באזור זה תותר הקמת מבני מסחר ומשרדים, הכל על פי המפורט בנספח הבינוי.

1.2.6 זכויות הבניה: זכויות הבניה וקוי הבניה למגרש יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 7 להוראות התכנית ובנספח הבינוי.

2.2.6 בניה במשותף בחלקות סמוכות: בחלקות מס' 11,12,13; 41,42,217; 9,8,4,3,40; תותר בניה במשותף בקו בנין צדדי אפס.

בבניה של שתי חלקות במשותף, בקו אפס, יהיה שטח הבניה המירבי לשתי החלקות גדול ב-500 מ"ר מסך כל שטח הבניה המירבי הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להוראות התכנית.

3.2.6 בניה בחלקה מס' 7: מתן היתר בניה בחלקה מס' 7 מותנה בבניה במשותף של חלקה זו עם חלקה 8 או 9. שטח הבניה המותר יהיה גדול ב-500 מ"ר מסך כל שטח הבניה המירבי הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להוראות התכנית. בבניה משותפת של שלש החלקות 7,8,9, יהיה שטח הבניה המירבי המותר לשלש החלקות גדול ב-1000 מ"ר מסך כל שטח הבניה הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להוראות התכנית.

4.2.6 אופן חשוב שטח הבניה באזור מסחרי: שטח הבניה המירבי הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להוראות התכנית כולל את סכום שטחי ההיטלים של קומות הבנין למעט:
1. יציע בקומה מסחרית ששטחו ע"פ האמור בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה, חלק ב', סימן ב', סעיף 2.08 - יציע בחנות.
2. מקלטים בגודל תקני מינימלי.
3. מחסנים בקומות מרתף.
גובה קומה מסחרית לא יעלה על 3.50 מ' אלא אם צוין אחרת בנספח הבינוי.

5.2.6 חניה באזור מסחרי: בחלקה שלא צוין לגביה בטבלה שבסעיף 7 להוראות התכנית מספר מקומות החניה הנדרשים, יהיה תקן החניה לתוספת בניה כדלהלן:
מסחר: מקום חניה לרכב פרטי לכל 30 מ"ר מהשטח המסחרי.
מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר מהשטח המסחרי.
משרדים: מקום חניה לרכב פרטי לכל 40 מ"ר משטח המשרדים.

חניה במגרשים 207-213 מתן היתר לתוספת בניה במבנים הקיימים במגרשים הנ"ל, מותנה בהכשרת מקומות חניה בתחום הדרך, מגרשים 206,153,214; ע"פ הנקוב בטבלה. איתור מקומות החניה לגבי כל היתר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. חניה למגרש 203 - מתן היתר בניה במגרש זה מותנה בהקמת חניה דו מפלסית במגרש 202.

6.2.6 הגבלת שמושים בחלקות שיעודן מסחרי: בחלקות 40, 41, 42, 43; לא תותר הקמת בתי אוכל. 11, 12, 13; תותר חזית מסחרית רק כלפי אזור הולכי הרגל מדרום. הקומות שמעל מפלס החניה תהינה למשרדים בלבד. מגרש 150 ייועד למשרדים - למועצה המקומית ולבעלי מקצועות חפשיים. התוספת במגרש 203 (מעל הקומות המסחריות הקיימות) תהיה למשרדים.

7.2.6 הוראות מעבר: במבנים המיועדים לשמוש מסחרי ומשמיים לעת מתן תוקף לתכנית למגורים, בשלמותם או בחלקם, יותר המשך שמוש למגורים.

3.6 שטח ציבורי פתוח: האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח. באזור זה לא תותר בניה למעט עבודות גינון, פיתוח השטח, מתקני משחק ומתקנים לרווחת הציבור.

4.6 אזור להולכי רגל: האזור המסומן בנספח הבינוי במשבצות יהיה אזור למעבר הולכי רגל בקומה התחתונה, בתחום השטח הפרטי. פיתוח אזור להולכי רגל יבוצע ע"י מבקש ההיתר על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית, בכל הנוגע לפרטי הפיתוח, הריצוף, הריהוט הציבורי וכו'.

נוש	מס' חלקה / מס' חדר	יעוד	שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס' יחיד מירבי	מס' חניה נדרשים	הערות
5212	3	מסחרי	750 *	—	ראה סעיף 2.2.6 לתקנון	* ראה סעיף 2.2.6 לתקנון
"	4	"	750 *	—	ראה סעיף 5.2.6 לתקנון	* " " " "
"	5	"	1250	—	"	"
"	6	"	1100	—	"	"
"	7	"	1200 *	—	"	* ראה סעיף 3.2.6 לתקנון
"	8	"	600 *	—	"	* ראה סעיפים 2.2.6 ו 3.2.6 לתקנון
"	9	"	500 *	—	"	* " " " "
"	10	"	*	—	*	* ע"פ תכנית מפורטת מס' ת/18א/32/5
"	11	"	450 *	—	ראה סעיף 5.2.6 לתקנון	* ראה סעיף 2.2.6 לתקנון
"	12	"	350 *	—	"	* " " " "
"	13	"	450 *	—	"	* " " " "
"	14	מגורים	4x90	4	2	
"	15	"	4x90	4	2	
"	16	"	4x90	4	2	
"	17	"	4x90	4	2	
"	18	"	4x90	4	2	
"	19	"	4x90	4	2	
"	20	"	8x90	8	4	
"	150	מסחרי	2700	—	*	* ראה סעיף 5.2.6 לתקנון
"	151	"	*	—	—	* ע"פ הקיים
"	154	"	*	—	—	* ראה נוש 5213 חלקה 213
5213	40	"	750 *	—	ראה סעיף 5.2.6 לתקנון	* ראה סעיף 2.2.6 לתקנון
"	41	"	750 *	—	"	* " " " "
"	42	"	750 *	—	"	* " " " "
"	203	"	1800	—	*	* מתן היתר מותנה בבצוע חניה דו-מפלסית בחלקה 202
"	204	"	ע"פ הקיים	—	—	
"	207	"	880	—	14 *	* החניה בתחום חלקות 153, 206, 214, ע"פ סעיף 5.2.6 לתקנון.
"	208	"	980	—	15 *	*
"	209	"	1310	—	20 *	"
"	210	"	680	—	11 *	"
"	211	"	840	—	13 *	"
"	212	"	1100	—	17 *	"
"	213	"	880 **	—	14 *	* ** כולל חלקה 154 בנוש 212
"	216	"	*	—	*	* ע"פ הקיים
"	217	"	750 *	—	**	* ראה סעיף 2.2.6 לתקנון ** ראה סעיף 5.2.6 לתקנון

8. חלוקה חדשה

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשום המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלקה ע"פ סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ע"י יו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רשום החלקה.

9. מבנים חריגים

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב הם מבנים חריגים ומיועדים להריסה.
 השמוש במבנים אלו יותר לתקופה של עד 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
 לא תותר כל תוספת בניה במבנים אלו.
 במגרש 202 תותר הרחבת מבנה החניה עד לגבול מגרש 203 לאחר הריסת המבנה החריג.

10. חמרי גמר

חמרי הגמר במבנים ששמושם מסחרי יהיו עמידים, לעת מתן היתר בניה יש להמציא דוגמת חמר הגמר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 הגנות במגרשים מס' 207-213 יהיו גנות רעפים בגוון אדום.
 תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
 מס' מקומות החניה הנדרשים יהיה כמצוין בטבלה מס' 7, ובסעיף 5.2.6 להוראות התכנית.

11. דרכים וחניה

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש, ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12. הפקעה

נושא היטל ההשבחה יבחן ויוכרע ע"פ החוק.

13. היטל השבחה

14. שנויים בתכנית הבינוי כל שנוי בתכנית הבינוי בנושאים: קביעת אזורים להולכי רגל, מיקום קומות חניה וקומות מסחריות, קביעת קווי בנין מדורגים, יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
הועדה המקומית, בהמלצת מהנדס הועדה, רשאית לאשר שנויים בתכנית הבינוי כדלהלן: שנויים במפלסים עד 1.0 מ',
שנויים בחזיתות הנובעים מהפתרון האדריכלי.

15. חתימות

ברוך יוסקוביץ. אדריכל
באר-סוביה 26, ת"א 64503
טל. 03-24 44 13

הועדה המקומית להכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 13.6.86
לאשר תכנית זו שמספרה 115/ע
סמנכ"ל הכנון
יו"ר הועדה

הערה: תכנית זו היא תכנית עקרונית. כל שינוי בתכנית זו יחייב אישור מיוחד של הועדה המקומית להכנון ולבניה.

הועדה המקומית להכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 14.11.84
לאשר תכנית זו שמספרה 115/ע
סמנכ"ל הכנון
יו"ר הועדה

הועדה המקומית להכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 14.11.84
לאשר תכנית זו שמספרה 115/ע
סמנכ"ל הכנון
יו"ר הועדה

הועדה המקומית להכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 14.11.84
לאשר תכנית זו שמספרה 115/ע
סמנכ"ל הכנון
יו"ר הועדה