

1-2198

-1-

מחוז - ירושלים  
מרחב תכנון מקומי בית - שמש  
עיריית בית שמש  
תכנית מתאר מסי ב.ש. / 104 / ג'  
המהווה שינוי לתכנית מסי ב.ש. / 104

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מסי ב.ש. / 104 / ג' המהווה שינוי לתכנית מספר ב.ש. / 104.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב(להלן"הוראות התכנית") ותשריט ערוך בק.מ. 1: 250 ("ילהלן התשריט")ונספח בינוי בק.מ. 1: 100 (להלן:נספח מסי 1)  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

3. גבול התכנית:

הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1039 מ"ר.

5. מקום התכנית:

רח' הנשיא בית שמש, גוש: 5213, חלקה : 48. השטח בין קואורדינטות אורך 128.450 - 128.390 וקואורדינטות רוחב 148.800 - 148.750. כל השטח הכלול בקו הכחול כמסומן בתשריט.

6. מטרות התכנית:

א. שינויי יעוד משטח למגורים לשטח מסחרי.  
ב. קביעת היקף בנייה, קווי בניין, מספר קומות, והוראות הבנייה לגבי השטח המסחרי.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מסי ב.ש. / 104 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי ב.ש. / 104 ג' זו במידה של סתירה בין הוראות התכנית לבין הוראות תכנית זו (ב.ש. / 104 ג') הן הקובעות.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי ולהוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למסחר:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למסחר ומשרדים.  
 ב. תותר הקמת מבנה בין 2 קומות וקומת חניה ומחסנים.  
 ג. שינויים ארכיטקטוניים, גודל ומיקום פתחים, חומרי גמר וכ"ו יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.  
 ד. קווי בניין - קידמי 5 מ', אחורי 4 מ' וצדדי 3 מטר.  
 ה. ההגנה תהיה בתוך המגרש ולפי התקן הארצי בתוקף בעת הגשת בקשת להיתר. כמו כן, המבקש יבצע על חשבונו כל השילוט, סימון וכ"ו באיזור הצומת כנדרש בתכנית התנועה המצ"ב.  
 ו. אחוזי הבניה לא יעלו על 53% בכל קומה.  
 ז. שטחי בניה:
- שטחי בניה: המירביים הם 1433 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

| סה"כ |         | שטחי השירות |      |      |      | שטחים עיקריים |      |      |      |         |
|------|---------|-------------|------|------|------|---------------|------|------|------|---------|
| מ"ר  | %       | מ"ר         | %    | מוצע | קיים | מ"ר           | %    | מוצע | קיים |         |
| 848  | 99.4 %  | 29          | 34   | 29   | -    | 819           | 96 % | 819  | -    | על קרקע |
| 585  | 68.5 %  | 585         | 68.5 | 585  | -    | -             | -    | -    | -    | תת קרקע |
| 1433 | 167.9 % | 614         | 71.9 | 614  | -    | 819           | 96 % | 819  | -    | סה"כ    |

התכסית המוצעת: 53% שהם 452 מ"ר.

- ח. חישוב שטחים יהיה לפי תקנות חוק התכנון והבניה תשנ"ב-1992.  
 ט. תכנית זו לא מהווה היתר בניה ויש להגיש בקשה להיתר כחוק.  
 הבקשה להיתר תוגש בק.מ. 1:100 ותכלול כל פרטי הבניה בתוך המגרש כולל שטח מוגן.  
 י. מתקנים על הגג: במידה ויותקן דוד שמש סולרי, יהיה בתוך חלל הגג ורק קולטי השמש ימוקמו בשכיבה על הרעפים.  
 יא. שינויים ארכיטקטוניים גודל ומיקום פתחים, חומרי גמר וכ"ו יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.  
 יב. כמו כן, יש לפרט מקום שילוט ולא יותר מקום כלשהוא במקום אחרת מזה המסומן בתכנית.  
 יג. לא תותר הקמת מזגנים בקירות חיצוניים, יש לתכנן מראש פתרון למיזוג מרכזי.  
 יד. יבוצע כל הקירות החיצוניים בשלב ראשוני של הפיתוח והבניה כדי לא לגרום נזק לשכנים, כאשר הציפוי הפנימי של הקירות יהיה לפי דרישת מהנדס העיר.

10. איסוף אשפה:

פתרון מתקן לאיסוף אשפה יתואם ויאושר ע"י מחלקת התברואה של עיריית בית שמש. עיצוב ומקום המסתור מיכל אשפה יאושר ע"י מהנדס העיר.

11. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם על פי כל דין.

12. תשתיות:

היום יתקן על חשבונו כל נזק שיגרם לפיתוח הסביבתי כגון: מדרכות, כבישים, תיעול, ביוב, וכיו' עד החזרת המצב לקדמותו.

13. שיפוי:

א. היום ישפה את העירייה /או הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש (שניהם יקראו להלן "הועדה"). בגין כל תביעה או תשלום או זמי נזק או הוצאות שתדרש הועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ט-1965.  
ב. היום יעביר את התשלומים לועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

| המתכנן   | בעל הקרקע   | היום   |
|--|---|--|
| שרותי הנדסה ובניה<br>י.כהן- פועלי צדק 3<br>ת.ד. 8,378, מיקוד 91083<br>תלפיות ירושלים.<br>טלפקס- 02-6737487 | מנהל מקרקעי ישראל<br>רח' יפו 216 שערי העיר<br>טל 02-5318888<br>ירושלים. | יהודה כהן ת.ז. 5663014<br>מרדכי כהן ת.ז. 58462144<br>רח' הנשיא בית שמש<br>ת.ד. 403. טל: 9916121<br>פקס- 02-9918083 |

תוכנית מס' 104/א  
הועדה המקומית ב"ש  
מיום 1.3.98  
ולתכלית על דרישת החלטה מס' 499

הרב משה אבוטבול  
סגן ומ"מ ראש העיר  
יו"ר ועדת השנה לתכנון ובניה  
בית שמש

דניאל צרפתי  
מהנדס העיר  
המקומית  
בית שמש

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 104/א  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 499 ביום 16.6.99  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 104/א  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 499 ביום 16.3.98  
יו"ר הועדה