



מחוז ירושלים - עיריית בית שמש
מרחב תכנון מקומי בית שמש
תכנית מפורטת מס' בש / 154 א'
שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/32/1

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא ת.מ. בש/ 154 א' ומהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1
2. המקום: מחוז: ירושלים
רשות מקומית: בית שמש
מיקום: א.ת. בית שמש לפי קואורדינטות:
148500.129400
148700.129200
3. מסמכי התכנית: גוש: 5203
חלקה: 5205 (חלק).
כולל 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) 19 (חלק), 1 (חלק), 2, 5 (חלק), 7 (חלק)
4. גבול התכנית: ותשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: מסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
6. מטרות התכנית: כ- 36 דונם.
א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים
ב. קביעת זכויות בניה וקווי בנייה
ג. קביעת הוראות בניה
7. פרוט תכליות: שטח למלאכה ותעשייה עפ"י התרש"צ התקף. צבוע בתשריט בצבע סגול. יעודים ושימושים שיוצעו במסגרת היתרי בניה בתחום תכנית זו יאושרו ע"י הועדה המקומית.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המובילות יותר.
9. נקיפות לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' בש/ 1 ותרש"צ 5/32/1 לרבות השינויים שאושרו להם מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות בש/ 154 א' עדיפה תכנית זו

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. כפיפות לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' ב/ש 1 ותרש"צ 5/32/1 לרבות השינויים שאושרו להם מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות ב/ש 154 א' עדיפה תכנית זו.

10. טבלת הוראות זכויות בניה

מצב מוצע

שם האזור	צבע התשריט	שטח (מ"ר)	קו בניין	שטחי בניה מותרים ב - % למגרש					
				קדמי	צדדי	בין מגרשים (1)	שמושים עיקריים	שטחי שרות על קרקע	שטחי שירות ונסו' הקרקע מכסימלי
שטח למלאכה ותעשייה	סגול	31110	0	4	5	70	10	50	80
סה"כ		31110				70	10	50	80

(1) בתנאי שאין פתחים

11. היקף זכויות הבניה:

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.

12. היתרי בניה:

- לאחר אישור תכנית זו תהיה הוועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה למבנה או קבוצת מבנים בשטח התכנית בהתאם להוראות אלו:
- תוגש תכנית מגרש בקנ"מ 1:250 הכוללת גבהים, ניקוזים וכל פרטי הפיתוח כנדרש ע"י מהנדס העיר, כאשר תכנית המבנה המבוקש תהיה בקנ"מ 1:100.
 - גלריה לא תחשב כקומה אבל תיכלל בזכויות הבניה המפורטות.
 - תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה כשטחי שרות שלא יכללו בזכויות הבניה, במידה והמרתף יישמש גם לפתרון חניה תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש.
 - יש הזכות בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאפשר זכות מעבר לתשתית על או מתחת לקרקע בין הבניינים במתחם.
 - היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה כפי שיקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

- ו. השטח בין קו הבניין וגבול המגרש מיועד לגינון ופתוח, לפי תכנית פתוח שתוגש למהנדס העיר, כאשר אחזקת השטח תהיה באחריות בעל הנכס.
- ז. קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט, קו בנין צפוני יהיה 80 מ' מציר קו פסי הרכבת הקיים מצפון.
- ח. פתרון הביוב יהיה מתואם עם משרד הבריאות. תאום זה יהיה תנאי למתן היתר בניה.

13. חניה:

החניה תהיה בתוך גבולות המגרש ולפחות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, מקומות חניה - התשמ"ב - 1983.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קוים עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים הפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך -
- | | |
|--------|--|
| 2 מ' | ברשת מתח גבוה 22 ק"ו |
| 5 מ' | ברשת מתח עליון 100-150 |
| 9.5 מ' | 2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבל זה. ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. |

15. תשתיות:

- א. תתוכנן מערכת סילוק שתחובר למערכת ביוב עירונית קיימת לפי הוראות למתקני תברואה תש"ל - 1970, באישור מהנדס משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. אספקת המים תהיה מרשת מים עירונית קיימת בצנרת בקוטר ובלחץ המתאים להוראות כיבוי אש.
- ג. מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים. קו חשמל. כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולהחזיר המצב לקדמותו.
- ד. תותר הקמת מבנים טכניים לפי דרישת הרשויות השונות, כגון מבנה טרנספורמציה לחב' חשמל, הג"א, בזק וכו' בשטח התכנית עד גבול המגרש, על קרקעיים או תת קרקעיים. מבנים אלו לא יכללו בזכויות הבניה והוראות קווי הבניין לא יחולו עליהם.

16. היטל השבחה:

על התכנית יוטל מס השבחה כחוק.

17. חלוקה ורישום:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יעברו שני שתקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 25 לחוק. ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לסימון בתשריט.
- ג. האחריות וההוצאות של הכנת מפה לצורכי רישום יחולו על יזם התכנית מיד עם אישור התכנית.

18. הפקעות:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

19. שיפוי:

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

20 חתימות:

המתכנן

טל: 03-6200024

פקס: 03-5254502

א.פ. אדריכלות בע"מ

בלפור 29 ת"א 65211

א.פ. אדריכלות בע"מ

בעל הקרקע:

מ.מ.י מחוז ירושלים רחוב יפו 216

ירושלים טל. 02-5318888

אין לנו התנגדות עיונית להעברת המט"א סמוך להיה כמובא עם
 רשיון התכנון המוסמך. התכנון החדש לע"מ התנון בלבד
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל זכויות אחר
 בשטח התכנון כל ע"י זכות תכנון המט"א או זכות אחר
 בנינו ואין החיובות זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות אחר
 הדרון וא"ו כל היתר מוסמך, לפי כל הנהג וזכויות כל זכות בשטח
 לכפוף הכר ספק מוצגת בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בנין הסכם המכיל בתוכו אין בהחייבתנו על החליטה הכרה או

03-10-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור וא"ו יחזור על זכויותיו כלל
 הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על סמך זכויות כלשהן
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור וזכויות
 שכל החייבתנו ניתנת אל ורק מנוקדת בכת הכנונית.

נמוס המרמן, אדריכל המחוז
 ממ"י — מחוז ירושלים

היזם:

רהיטי צרעה בע"מ-קיבוץ צרעה ד.ג. שמשון

99803 טל. 02-9908230

רהיטי צרעה בע"מ

בעל הזכות בונס:

רהיטי צרעה בע"מ-קיבוץ צרעה ד.ג. שמשון

99803 טל. 02-9908230

רהיטי צרעה בע"מ

משרד המיסים
 אישור תכנית מס
 היעדה המחוזית החליטה שיש לה
 ביוסיבה מס' 16.000
 פקס: 02-9908230