

מחוז ירושלים
עיריית בית שמש

מרחב תכנון מקומי בית-שמש
תכנית מס' בשי' 112/יד

שינוי לתכנית מס' בשי' 112

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מס' בשי' 112/יד
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' בשי' 112/יד
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
גיליון אחד של תכנית הסדרי תנוע הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
גיליון אחד של תכנית פיתוח מנחה, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 6024 מ"ר
5. מקום התכנית:
בית שמש, שטח בין סימטת ויצו לבין רח' הנשיא בן-צבי.
גוש: 5213 חלקות: 85,31,26,25,24,22.
חלקי חלקות: 168, 155, 27, 21, 19.
שטח בין קואורדינטות רוחב 148575 ל- 148700
לבין קואורדינטות אורך 128375 ל- 128475
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מדרך לשטח מסחרי ולשטח ציבורי פתוח.
 - (ב) שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור לשטח מסחרי, לשטח ציבורי פתוח ולדרך.
 - (ג) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי.
 - (ד) קביעת השימושים המותרים בשטח מסחרי.
 - (ה) קביעת הקף בניה, מספר קומות וקווי בנין.
 - (ו) קביעת מיקום כניסה ויציאה מהשטח לדרכים גובלות.
 - (ז) קביעת אופן ושלבי ביצוע הבנייה.
 - (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - (ט) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:
כל הוראות תכנית מתאר בשי"112 על כל שינוייה יחשבו כנכללים בתקנון זה, ככל שאין הם סותרים את תקנון זה.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא 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 מסחרי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

(א) השימוש המותר בשטח יהא:
במפלסים: -11.00, -3.00, -8.00, חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, מסחר, במפלסים: +0.00, +4.80, +9.60 מסחר ו/או משרדים הכל כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר בניית בנין בן 6 קומות הכולל: 3 קומות של מסחר ומשרדים מעל 3 קומות חניה משולבת במסחר הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. תותר בניית גגוני כניסה ופרגולות מעבר לקווי בנין בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המרביים הם 16621.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר	
			במפלס
			0.00
5435.18	1724.42	7159.60	ומעליו
			מתחת
			למפלס
1533.57	7927.83	9461.40	0.00
6968.75	9652.25	16621.00	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ד) מס' הקומות המרבי לבנין יהא 6. הגובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, תותר בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת או בחומרים אחרים עד- 25% משטח החזיתות.

(ו) שלבי ביצוע:

תותר ביצוע התכנית בשלבים:

1. בניית חניה משולבת במסחר במפלסים: -3.00, -8.00, -11.00.

2. בניית קומות במפלסים: +0.00, +4.80.

3. בניית קומה במפלס +9.60.

השלבים יתואמו עם עיריית בית - שמש כתנאי למתן היתר בניה.

במקרה של בנייה בשלבים, יחויב היזם בהצבת כיסויים ומעקות בטיחות, וכל אמצעי בטיחות אחר שיידרש למיגון, וזאת בתנאי ובטרם יחל שלב עבודות נוסף.

תנאים למתן היתר בניה:

(ז)

1. קבלת אישור לאחר תאום עם חברת החשמל בדבר שילוב חדר שנאים ל- 3 שנאים בבניין.
2. קבלת אישור לאחר תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. קבלת אישור לאחר תאום עם מ"ח תברואה של עיריית בית שמש בדבר תכנון וביצוע 2 מתקנים עבור 2 דחסניות אשפה וכן מקום ל 2 עגלות אשפה במפלס +0.00.
4. קבלת אישור לאחר תאום עם יועץ להסדרי תנועה של עיריית בית שמש בדבר:
 - א. הסדרת החניה הנדרשת בתחומי הפרויקט.
 - ב. הסדר תנועה בסמטת ויצו וברח' הנשיא בן-צבי.
5. קבלת אישור לאחר תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה.
6. אישור רשויות התמרון.
7. חתימת מהנדס מחוז ירושלים - משטרת התנועה.
8. הסכם עם עיריית בית שמש בנושא החניה.

(ח) יותר שילוט על קירות חיצוניים, רק במקומות ובדגמים כפי שאושרו על ידי מחלקת מהנדס העיר, ועל פי חוקי העזר התקפים של העירייה, בעניין זה.

(ט) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור שתאפשר מעבר חופשי ללא מגבלות בזמן ושטח ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.
בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח הפרטי הנ"ל על חשבונם בהתאם להוראות העירייה כתנאי למתן אישור לטופס 4.

(י) תותר העברת שטחים בין המפלסים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית לאחר קבלת אישור מהנדס והוועדה המקומית.

יא) הקף זכויות הבניה:

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

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' 112/ג לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

11. חניה:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב ברקע הוא שטח לחניה ציבורית.
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

12. אחזקה וניקיון:

תוקם חברת אחזקה ובאחריותה לדאוג לניקיון ואיסוף האשפה בשטח הבניין שיוקם. הקמת חברת אחזקה, וחתימת דיירים ובעלי הנכס, על חוזה התקשרות עם חברה זו, הם תנאי לקבלת טופס 4, והבניין לא יאוכלס ולא יחובר לתשתיות, לפני הסדרת פעולותיה של חברת אחזקה.

13. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח הנשוא הבקשה להיתר.

14. דרכים :
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה תהיה כמסומן בתשריט.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
מגיש התכנית יתכנן על חשבונו פיתוח וגיוון שטח לאורך סמטת ויצו כולל כיכר עם מעגל תנועה לשביעות רצונו של מהנדס העיר בית שמש.
ביצוע עבודות פיתוח וגיוון יהיה בהתאם לנספח מס' 3 ויתואם בחוזה פיתוח בין מגיש התכנית לעיריית בית שמש.
15. הפקעה :
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
16. ביצוע התכנית :
מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
17. חלוקה חדשה :
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המקומית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקרות המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
18. תחנת שנאים :
לא תותר הקמת תחנת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין לאחר קבלת אישור חברת חשמל לישראל בע"מ.
19. מתקנים טכניים על הגג :
בגנות שטוחים תותר הצבת מתקנים טכניים כגון : ציילרים, מתקני מיזוג שונים, מגדל קירור, אנטנות ציוד ומתקני תקשורת, עמוד שילוט וכו' בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
20. מתקן שידור קטן :
לא תותר הקמת מתקן שידור קטן על מבנה או בשטח הכלול בקו הכחול של תכנית זו.
21. היטל השבחה :
היטל השבחה יחול על פי חוק עד כמה שחל במקרה זה.
22. תשתית :
לא יוצא טופס 4 עד לביצוע התשתיות הנדרשות.
23. שיפוי :
תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהתיה כפומה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להסית כל זוג לזוג... התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הזוה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתכניתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר על זכותנו לבטל בגלל תפלתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

24-02-2003

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216 ת.ד. 36250 ירושלים 91361
 טל. 02-5318888.

חתימת מגישי התכנית:

ח.פ. 0-168053-51

יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ
 רח' יוסף חכמי 30 בית וגן ירושלים
 טל. 02-6426652 פקס. 02-6426650

~~יהודה רחמים~~
 חברה לבנין בע"מ
 יוסף חכמי 30 בית וגן
 ירושלים 02-6426652

חתימת המתכנן:

ת.ז. 36 204 30662

אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל
 רח' האביבית 5/10 ירושלים 96508
 טל. 02-6242605, פקס. 054-791537

א. אוסטרובסקי
 אדריכל
 תל ישיור 64951

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6103
 הועדה המחוזית התליטה לאינו את התכנית
 בישיבה מס' 6103 ביום 18.02.03
 סמנכ"ל תכנון
 תאריך: 18.02.2003

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם
 חתימה