

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - בית שמש
עיריית בית שמש
תכנית מפורטת מס' בש/154/ג
שנוי לתכנית ציבורית 5/32/1

עדכון: 29.03.04 (למתן תוקף)

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - בית שמש
עיריית בית שמש
תכנית מפורטת מס' בש/154/ג
ושינוי לתרש"צ 5/32/1

1. שם התכנית :
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' בש/154/ג שינוי לתכנית תרש"צ 5/32/1.
(להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
 - א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1250 : 1 (להלן : התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה, למעט לעניין גובה המרבי של המבנים, מיקום בנין א (המגדל), וקווי הבניין, בק.מ. 500 : 1 (להלן : נספח מס. 1).
 - ד. נספח תנועה מנחה בק.מ. 500 : 1 (להלן : נספח מס. 2).
 - ה. נספח פיתוח וגינון מנחה של השטח המיועד לחניה, בק.מ. 500 : 1 (להלן : נספח מס. 3).כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבול התכנית :
מסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
4. שטח התכנית :
כ- 37 דונם.
5. מקום התכנית :
מיקום : אזור התעשייה הצפוני של בית שמש. שדרות יגאל אלון ; רחוב החרש ורח' מתארי מס. 37.
השטח בין קואורדינטות אורך 629450 ו- 629300 וקואורדינטות רוחב 198690 ו- 199050.
גוש : 5203
חלקה : 2
חלקי חלקות : 5,6,7.
6. מטרות התכנית :
מטרות התכנית הן :
 - 6.1 שינוי ייעוד השטח מאזור תעשייה ומלאכה ודרכים לאזור מסחר ושירותים, דרכים ושצ"פ.
 - 6.2 קביעת היקף הבניה, קווי בניה, מספר קומות, גובה הבניינים והוראות בניה ופיתוח.
 - 6.3 קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 30,773 מ"ר, מתוכם 23,080 מ"ר שטח עיקרי ו- 7,693 מ"ר שטח שרות.
 - 6.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. הוראות התכנית:

הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות בכתב והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא בתשריט). היה ונתגלעו סתירות בין ההוראות בכתב והתשריט ו/או הנספח, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

8. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתרשי"צ 5/32/1 לרבות השינויים שאושרו להם מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות בש/154/ג עדיפה תכנית זו (בש/154/ג).

9. אזור למסחר ושירותים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה הוא אזור למסחר ושירותים.

9.1 שימושים מותרים:

באזור למסחר ושירותים יותרו השימושים הבאים: משרדים; מרכז "רב מכר" (POWER CENTER) הכולל: חנויות כל-בו, סופרמרקטים, חנויות בגדלים שונים, מסעדות, מתקני שעשועים, משחקיות לילדים וכיו"ב; שימושים ציבוריים; מרפאה; מגרשי חניה; שירותים הנדסיים כגון: תחנת שנאים, מאגר מים לכבוי אש וכן משרדי מנהלת האתר.

10. זכויות בניה:

10.1 טבלת שטחי הבניה:

גובה בניה				סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
מ' מעל פני הקרקע	מס. קומות			סה"כ	תוספת	קיים	סה"כ	תוספת	קיים	סה"כ	תוספת	קיים	
	סה"כ	תוספת	קיים										
46	8 קומות מעל קומה מסחרית וקומה טכנית	6 קומות וקומה טכנית	2 קומות מעל קומה מסחרית	30,773	18,773	12,000	7,693	6,213	1,480	23,080	12,560	10,520	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
				30,773	18,773	12,000	7,693	6,213	1,480	23,080	12,560	10,520	סה"כ

10.2 הערות לטבלה:

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

10.3 היקף זכויות הבניה:

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

11. גובה המבנים:

11.1 גובה המבנים המיועדים למסחר לא יעלה על 15.0 מ' בהתאם לנספח מס' 1 מדוד מפני מפלס הרצפה התחתונה (מפלס ה-0.0).

11.2 גובה מגדל המשרדים (בנין א') בהתאם לנספח מס' 1 לא יעלה על שמונה קומות משרדים + קומה טכנית. גובהו המרבי של מגדל המשרדים, בשלב הבניה הסופי, לא יעלה על 46+ מ' (לרבות אנטנות) מדוד מפני מפלס רצפת המבנה המסחרי (מפלס ה-0.0).

גובה מבנה המשרדים (בנין ב') בהתאם לנספח מס' 1 לא יעלה על חמש קומות משרדים + קומה טכנית. גובהו המרבי של המבנה לא יעלה על 33+ מ' (לרבות אנטנות) מדוד מפני מפלס רצפת המבנה המסחרי. תותר גלריה בקומת המסחר שלא תיחשב לקומה, אבל תיכלל בשטחי הבניה ובגובה המרבי של המבנה המותר לפי סעיף 11.1.

12. קווי בנין:

קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
קו הבניין הצפוני יהיה 80 מ' מציר קו פסי הרכבת הקיים מצפון.

13. נספח בינוי:

ניספח הבינוי יהיה מנחה, אולם יהיה מחייב לעניין גובה המרבי של המבנים, מיקום בניין א' (המגדל) וקווי הבניין.
כל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

14. עיצוב אדריכלי:

תכניות בקשה להיתר בניה יכללו התייחסות לצורת המבנה :
צבע המבנה, חומרי הבניה והגימור, עיצוב וגמר הגגות ופיתוח שטחי החוץ הצמודים למבנה.

14.1 חומרי הגמר:

גמר החזיתות יהיה מחומרים קשיחים כגון: לוחות אבן נסורה, פנלים מבודדים מפח צורני, בטונים גלויים צבועים, אלומיניום, אריחי טרה קוטה, קרמיקה, אבן מלאכותית, זכוכית וכיו"ב.

14.2 הסתרת ציוד טכני:

יחידות למיזוג אוויר: מפוחים, תעלות, צינורות, משאבות, לוחות חשמל, מדחסים וכיו"ב יהיו מותקנים באופן שלא יראו על פני חזיתות המבנים וזאת ע"י שילובם האדריכלי במבנה ו/או הסתרתם ע"י מסתורים מתאימים, אשר יפורטו בבקשה להיתר בניה והתקנתם תהיה תנאי הכרחי ומחייב לקבלת תעודת גמר.

14.3 שילוט:

השילוט על חזיתות המבנים יתוכנן כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות.

15. תכנית בינוי ופיתוח:

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פיתוח של השטח בהתאם לעקרונות נספח מס' 3, לרבות: קירות תמך, מסלעות, מערכת ניקוז, מגרשי חניה, נטיעות, גינות, תאורה, גידור, ריהוט רחוב וכ". התכנית תהיה בקני"מ שלא יפחת מ-250:1. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לכל המתחם אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

16. נטיעות וגינון:

16.1 נטיעות וגינון בתחום המקרקעין יהיו על פי תכנון של אדר' נוף ולפי תיאום עם עיריית בית שמש.

16.2 כל הנטיעות בתחום המקרקעין יחוברו למערכת השקיה ויתחזקו ע"י היוזמים או ע"י כל גורם שימונה מטעמם לצורך זה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

16.3 בתחום מגרש החניה ישולבו נטיעות ורצועות גינון.

17. קירות תומכים מסלעות:

לאורך גבולות האתר יתוכננו קירות תומכים ו/או מסלעות בהתאם לתנאי הקרקע בכל קטע: התכנון והעיצוב האדריכלי והנופי של הקירות התומכים ו/או המסלעות ייעשה בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

18. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש. שיעור החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. הגדלת מספר מקומות החניה מעבר לנדרש בתקן הנ"ל, תהיה בסמכות הוועדה המקומית.

כל מקומות החניה בתחום התכנית, הן לרכב פרטי והן לרכב תפעולי, יסופקו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

19. מבני עזר:

תותר הקמת מבני עזר כגון: מבנים לתחנת שניים וללוחות חשמל, חדר גנרטור, חדר מיתוג, מאגר למי כבוי אש, מחסן טכני לציוד גינון ניקוי ותחזוקת האתר, מבנים לדחסניות אשפה ודחסניות לקרטונים וכיו"ב.

שטחם של מבני העזר המקורים ייכלל במניין שטחי השירות והם ייבנו בתחום קווי הבניין וישולבו בבינוי הכללי בצורה אדריכלית נאותה. מבני העזר יהיו כלולים בבקשה להיתר בנייה.

20. דרכים:

20.1 דרך קיימת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת. בשטחי הדרכים לא תותר בנייה או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא, למעט הצבת רהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב, הכל לפי תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

20.2 דרך חדשה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרך חדשה, או הרחבת דרך.

20.3 דרך לבטול:

השטח המסומן בקווים חוצים אדומים אלכסוניים הינו דרך לביטול.

21. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. בשטחי השצ"פ לא תותר בניה או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא, למעט הצבת רהוט רחוב, פנסי תאורה, גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים וכיו"ב גינון. הכל לפי תכנית הפיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

22. תנאים למתן היתר בניה:

22.1 תנאי למתן היתר בניה לבניין ב' בתכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לפתרון מקומות החנייה בהתאם לנספח התנועה של התכנית (שלב ב').

22.2 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התנועה המוסמכות בהתאם לעקרונות נספח מס' 2.

23. שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים:

23.1 אצירת אשפה:

אצירת אשפה תהיה במכולות ייעודיות ו/או בדחסניות אשר יותקנו על רצפת בטון במבנים סגורים בתחום חצרות השירות של האתר. גודל וסוג המכולות וכן כמותן, מיקומן, אופן ותדירות פינוי האשפה וכיו"ב ייקבעו עם הגורמים הנוגעים בדבר באגף התברואה של עיריית בית שמש או גורמים פרטיים הפועלים מטעמה. קירות המבנים יחופו מצידם הפנימי באריחים עד גובה של 240 ס"מ. כמו כן, יותקן במבנה לאצירת האשפה ברז שטיפה ויבוצעו סידורים לניקוז ולמניעת מטרדי ריח, זבובים, מזיקים וכיו"ב. האחריות על תחזוקת המכולות וניקיון הסביבה יהיו על יזם התכנית או על מנהלת האתר שתוקם ע"י היזם (ראה להלן סעיף 25).

23.2 תחנות שנאים:

תחנות שנאים יוקמו בתחום האתר בכפוף להנחיות חברת החשמל. הקמת התחנות תותנה בהגשת וקבלת היתר בניה.

23.3 מתקני ביוב:

הגוף היוזם והבונה, אחראי להתקנת המתקנים לסילוק השפכים כפי שיידרשו ע"י הוועדה המקומית. ביצוע מתקנים אלה הוא תנאי לקבלת תעודת גמר.

24. מיגון ומקלוט:

הקמת מרחבים מוגנים או מקלטים תהיה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ועפ"י הוראות והנחיות מפקדת פיקוד העורף כפי שהם מתפרסמות מעת לעת.

25. ניהול ואחזקה:

האתר יופעל כמרכז רב מכר (POWER CENTER) ומשרדים בהנהלה מרכזית. יזם התכנית, או מי שיוסמך לכך מטעמו, יהיה אחראי בפני עיריית בית שמש להקמת והפעלת מנהלת אתר, אשר תהיה אחראית לניהולו התקיין ותחזוקתו השוטפת של האתר לרבות: ניקיון האתר, גינון; השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, בטיחות אזרחית ובטחון שוטף וכיו"ב.

26. שיפוי:

תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

27. היטל השבחה:

היטלי השבחה ישולמו עפ"י כל דין.

28. תשתיות:

לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.

29. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

29.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים עם מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

29.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח עליון עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

29.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

30. הפקעות:


מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התשי"ך-1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

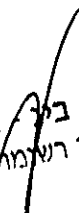
31. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

32. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (התצ"ר) ע"י יושב ראש הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.


דניאל וקנין
יו"ר הוועדה המקומית
לבניה ולתכנון ערים
עיריית בית-שמש


בית שמש
שותפות רישום מס. 4-19317-540

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי ש...
לאיסור רשויות התכנון הכוסכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכך בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ע"י הסכם כחלים
בנינו, ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדרו ו/או כל רשות כושרית, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין.
לבען הר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה י' ידיו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתכניתו על ההכנית הכרה או

24-06-2004

33. חתימות:

33.1 בעל הקרקע:

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויהוד על זכותו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת המובטחת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

33.1.1 מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 16 מודיעין, אדריכל המתוו
טלפון: 02-5318888, פקס: 02-3380699 - מחוז ירושלים


דניאל זקוני
ראש העיר בית-שמש

33.1.2 עיריית בית שמש
ת.ד. 5 בית שמש, מיקוד 99000

33.2 יזם התכנית:

33.2.1 ביג מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת,
רח' יד חרוצים 7 א.ת. הרצליה
טלפון: 09-9577220, פקס: 09-9578866

~~ביג מרכזים מסחריים בע"מ
השותף הכללי
בשם ביג מרכזים מסחריים-שותפות מוגבלת~~

33.2.2 אמפי"א נדלי"ן בע"מ
רח' ספיר 5, הרצליה
טלפון: 09-9708405, פקס: 09-9708432

~~אמפי"א נדלי"ן בע"מ~~

33.3 מתכנן התכנית:

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
הירקון 323, ת"א
טלפון: 03-5440501, פקס: 03-5461168



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7105
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7105
סמנכ"ל תכנון