

- 1 -

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי בית-שמש
 עיריית בית-שמש
 תכנית מפורטת מס' בש/ 154 ו'
המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ולתכנית מפורטת בש/ 154

1. שם התכנית :
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' בש / 154 ו',
 המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ולתכנית מפורטת בש/ 154.
2. מסמכי התכנית :
 התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"),
 תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 ("להלן "התשריט").
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית :
 הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את גבול התכנית.
4. שטח התכנית :
 כ - 1.320 דונם.
5. מקום התכנית :
 בית שמש, אזור תעשייה הצפוני, רחוב המסגר, גוש 5206, חלקה 23.
 השטח בין הקואורדינטות רוחב 629.250 - 629.350 וקואורדינטות
 אורך 199.525 - 199.575 לפי רשת ישראל החדשה.
6. מטרת התכנית :
 א. קביעת אחוזי בניה: 70% שטח עקרי ו- 6% שטח שירות.
 ב. קביעת גובה המבנים, קווי בניין: 5.0 מ' בחזית לדרך, 4.0 מ' צדדי
 ו- 10.5 מ' אחורי.
 ג. הקלה בקו בניין מהרכבת לפי תמא/ 23, מ- 80 מ' ל- 60.00 מ'.
 ד. קביעת הוראות בינוי באזור התעשייה וקביעת תנאים למתן היתר בניה
 באזור התעשייה.
7. כפיפות לתכנית :
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית תרש"צ 5/32/1 ותכנית מפורטת
 בש/ 154 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות בתכנית מס'
 בש/ 154 ו' זו.
 במידה של סתירה בין הוראות תכנית תרש"צ 5/32/1 ולתכנית מפורטת בש/ 154
 לבין הוראות תכנית זו (בש/ 154 ו') תקבענה הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות ביותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור תעשייה :

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד לאזור תעשייה ומלאכה, ותותר בו הקמת מבני תעשייה ומלאכה שאין בהם משום מטרד לסביבתם, הכל כפוף לתכנית מס' בש/154.
- ב. אחוזי הבניה המותרים הם : שטח עיקרי עד 35% בכל קומה (70% הינו היקף הבניה) ושטח שירות 6%, סה"כ היקף הבניה הכללי 76%, לפי תקנות חישוב שטחים בשנת תשנ"ב - 1992.
- ג. מס' הקומות המותרות - 2 מעל מפלס הכניסה.
- ד. גובה המבנים לא יעלה על 12 מטר כולל שיא הגג במידה של גג משופע, או מעקה מסביב לגג שטוח.
- ה. קווי הבניין הם : קו בניין קדמי 5.0 מ', קו בניין אחורי 10.5 מ' קו בניין צידי 4.0 מ'.
- שינוי קו בניין מהרכבת מ- 80 מ' ל- 60 מטר.
- ו. מקום איסוף אשפה יבוצע לפי הנחיות של מחלקת התברואה בבית-שמש.
- ז. שילוט בחזיתות יתואם עם מהנדס הועדה המקומית.
- ח. תכנית זו לא מהווה היתר בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר בתשריט בקנ"מ 1:250 לפחות.
- י. גודל ומיקום פתחים, חומרי גמר וכו' יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- יא. הצד החיצוני של קירות הפיתוח בחזית הכביש לרחוב המסגר יהיו בציפוי אבן ובגובה של 1.20 מ' לפחות.
- יב. הניקוז יהיה לכוון הכביש לרחוב המסגר, חל איסור להכוונת הניקוז למסילת הברזל.

10. חניה :

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

11. תשתית :

מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל-טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולהחזיר המצב לקדמותו.
ביצוע כל עבודות התשתית יהיה תנאי למתן טופס 4.

12. תנאי למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת, ממנה יגזר ההיתר, הכוללת מפלסים סופיים, פיתוח המגרש, מיקום חניות, דרכי גישה ותשתיות.

13. מקלטים - מערכות
מבני מקלטים או ממ"קים בהתאם לחוק המתאים וכל היתר בניה יהיה מותנה באישור הג"א.

14. שיפוי:
תנאי למתן טופס 4 הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

15. מסילת ברזל:
על היזם לבצע כל העבודות הנדרשות ע"י מהנדס העיר לגבי יציבת וניקיון הסלעיה במורד למסילת הברזל לאורך צד הצפוני של התכנית ולהקים גדר תקנית כתנאי להיתר בניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:
היטלי השבחה ישולמו על פי כל דין.

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

18. חתימות:

בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216, שערי העיר
ירושלים, טל' 02-5318888.

יזם
ערן יגינון ופיתוח בע"מ
רישום 035788843,
מושב זנוח משק 19,
טל' 050-231937,
פקס 02-9995699.

עו"ד. ד. ג. ג. ג.
ע.מ. 7-254288

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. התכנית או לכל בעל ענין אחר אין בה כדי להכנוה כל זכוה ליוזם התכנית או לכל בעל ענין מתאים בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים בגינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכוה בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"ן כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש באתנו על סיו זכויות כלשהו בשטח הנדון על כל זכוה אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בית שמש

תוכנית מפורטת מס' 1154/א
הועדה המקומית בישיבותה מס' 203/03
מיום 17/2/03 החליטה לאשר
וקהמליץ על הפקדת התכנית הנ"ל.
מהנדס העיריה
נושב ראש עירייה

דניאל גל
מזכיר העיר
מחוזות הנהלה מקומית

דניאל גל
מזכיר העיר
מחוזות הנהלה מקומית

דניאל גל
מזכיר העיר
מחוזות הנהלה מקומית

דניאל גל
מזכיר העיר
מחוזות הנהלה מקומית

דניאל גל
מזכיר העיר
מחוזות הנהלה מקומית

המתכנן
"ש.ה.ב" - שרותי הנדסה ובנייה
ת"ד 8378, ירושלים 91083,
טלפקס 02-6737487.
תאריך: 25/7/2004.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1154/א
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 203/03 ביום 17/2/03
מזכיר העיריה