

- 1 -

מחוז - ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

עיריית - בית שמש

תכנית מס' ב.ש. / 115 ד'

שינוי לתכנית מתאר מס' ב.ש. / 1151. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' ב.ש. / 115 ד' מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ב.ש. / 115.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 4 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בק.מ. 1:250 ("להלן התשריט") ונספח בינוי מנחה בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 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- 3664 מ"ר.

5. מקום התכנית :

בית שמש, מרכז מסחרי רח' הרצל מס' 2 גוש 5213, חלקות 37, 38 (מגרשים 201, 202 וחלק מחלקה 108 וחלק ממגרש 203 בגוש 5209 לפי תכנית מאושרת),
בין קואורדינטות רוחב 198.825 - 198.925 וכן קואורדינטות אורך 628.525 - 628.600.
כל השטח הכלול בתוך הקו הכחול כמסומן בתשריט.

6. מטרות התכנית :

א. ביטול הוראות הריסת מבנה במגרש 202, חלקה 108 ומגרש 201 לפי תכנית מס' ב.ש. / 115.
ב. שינוי יעוד (חלק) משטח דרך וחלק משטח פתוח ציבורי לשטח מסחרי. ושינוי יעוד מש.צ.פ. למבנה ציבור.
ג. איחוד וחלוקה מחדש.
ד. קביעת בינוי, קווי בניה, אחוזי בניה, מספר וגובה קומות המיועד למסחר וכן הוראות בניה.
ה. תוספת קומה (מקומה אחת ל- שתי קומות).

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' ב.ש. / 115, לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' ב.ש. / 115 ד' זו. במידה של סתירה בין הוראות התכנית והוראות תכנית זו - בש. / 115 ד' הן הקובעות.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין
הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח בינוי(להוציא פרטי מפת
הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 בן 2 קומות וקומת מחסן.
- ג. שינויים ארכיטקטוניים גודל ומיקום פתחים, חומרי גמר וכו' יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ד. קווי בנין יהיו כפי שמסומן בתשריט.
- ה. חניה: מספר החניות יקבע ע"פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה, החניה תהיה בתחום המגרשים.
- ו. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

קומה	מאושר		מוצע		סה"כ
	שרות	עקרי	שרות	עקרי	
ק. מחסן			8.43	37.89	46.32
קומה א'	-		11.24	148.8	160.04
קומה ב'	-	-	8.43	166.01	174.44
סה"כ			28.10	352.70	380.82

- ז. השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ח. 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.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
- י. מתקנים על הגג: במידה ויותקן דוד שמש סולרי, יהיה בתוך חלל הגג ורק קולטי השמש ימוקמו בשכיבה על הרעפים.
- יא. הבקשה להיתר תכלול מיקום וגודל שלטים ולא תותר הצבת שלט במקום אחר.
- יב. לא תותר הצבת מזגנים בקירות חיצוניים. האדריכל יציג פתרון אחר במידת הצורך.
- יג. גובה המבנים לא יעלה על 8.0 מ' ממפלס הכביש ועד גובה מעקה, לרבות אנטנות וארובות הדורשים אישור מהועדה המקומית. הצמוד הנמוך ביותר אל שיא הגג במידה של גג משופע, או מעקה מסביב לגג שטוח.
- יד. יש לקבל אישור רשות העתיקות בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה מאחר והתכנית נמצאת בתחומי אתר עתיקות מוכרז.

10. מבנה ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום / כתום מיועד למבנה ציבור, לכל יעוד ציבורי. כל בקשה לתוספת או שינוי למבנה הקיים יאושר על ידי הועדה המקומית בעת הגשת הבקשה להיתר כולל פרטי וחומרי הבנין, גודל וצורת הפתחים, שילוט וכו' ביחס למבנה ההיסטורי ייחודי הקיים בשטח. הבנין לא יעלה על 8.0 מ' ממפלס הכביש, כאשר היקף הבניה הוא : 90 % שטח עיקרי , 10 % שטח שירות מעל מפלס הקרקע ו- 50 % שטח שירות מתחת למפלס הקרקע. קווי הבניה הם כמסומן בתשריט.

11. שצ"פ :

השטח המסומן בצבע ירוק מיועד לשצ"פ וחלות עליו הוראות בש/ 115.

12. דרכים :

השטח המסומן בחום מיועד לדרך קיימת .

13. דרך לביטול :

השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול.

14. איסוף אשפה :

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

15. איחוד וחלוקה חדשה :

התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, על פי הטבלה שבתשריט.

16. תכנית לצורכי ציבור :

1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה / טבלאות יעודי קרקע שבתשריט.
3. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.

17. היטל השבחה :

היטלי השבחה ישולמו על פי כל דין.

18. תשתיות :

לא יוצע טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.

19. שיפוי :

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

20. חניה:

השטח המסומן בתשריט בשתי זערי בצע אדום מיועד לחניה.

21. היקף זכויות:

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

22. הפקעה:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך - 1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המנהל.

חתימות:

יזמים	בעל הקרקע	מתכנן
נמדל שלמה רח' ההדס 87 / א' ת.ז. 778566318 טל' 02-9911043	מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 שערי העיר טל' 02-53188888 ת.ד. 36259, י"ם 91361	שרותי הנדסה ובניה חלדייב יבגני מס' רשיון 60290, ת"ד 8378, י"ם טל' 02-6737487, 91083

עיריית בית שמש, מרכז
מסחרי בית-שמש ת"ד 5
טל' 02-9909999

חלדייב יבגני
אדריכל
מ.ר. 60290



אריאל סי' אהא
תאריך: 03.03.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 482
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בשיעור מס' 482

12-09-2004
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבניה נעלה
הפרת ע"י מי שרכש כאמור על פני זכויות כלשהן שטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ" - מחוז ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בית שמש
תוכנית מפורטת מס' 115/7
הועדה המקומית בשיעור מס' 9823
מיום 29/3/98
ולחמליץ על הפקדת התכנית הנ"ל
מהנדס העירייה
יושב ראש עירייה

דניאל צלמתי
מהנדס העיר
ובהנדס הו"ד המקומית
בית שמש