

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
עיריית בית שמש
תכנית מתאר מס' בש/157

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' בש/157 המהווה שינוי לתכניות רישום שכונות ציבוריות מס' ת' 5/32/1, ו-5/32/3.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט"), גליון של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1) ונספח חניה ותנועה (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-1,654 מ"ר.
5. מקום התכנית:
בית שמש, איזור תעשייה צפוני, רח' המסגר
גוש 5205
חלקה 7
השטח בין קואורדינאטות אורך 199427-199470 וקואורדינאטות רוחב 629300 - 629354
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
א. שינוי יעוד משטח מיועד לתעשייה מלאכה ואחסנה לאזור משרדים, מסחר ואולמי שמחות, ומרכז קונגרסים.
ב. קביעת הוראות בניה כולל קודי בניה, אחוזי בניה, מספר קומות וכד'.
ג. תוספת אחוזי בניה ומספר קומות.
7. כפיפות לתכנית
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מספר ת.ר.ש.צ. 5/32/1 ו-5/32/3 ובש/1 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' בש/157 זו. במידה של סתירה בין הוראות התכניות, הוראות תכנית זו (בש/157) הן הקובעות.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור אולמי שמחות ומרכז קונגרסים

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צבועים אפור וסגול הוא מיועד למשרדי חברה, אולמי שמחות ומרכז קונגרסים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. בכל מקום של אי-התאמה בין מסמכי התכנית, הנספחים הם הקובעים.
- ב. השימושים המותרים יהיו - משרדים, אולמות ומרכז קונגרסים.
- ג. תותר הקמת בנין בחזית בת 5 קומות מצד רחוב המסגר כמפורט בנספח הבינוי. (נספח מס' 1). בתוספת 3 קומות חניה תת קרקעיות.
- ד. הגובה המירבי ומס' הקומות המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כ- 3137.82 מ"ר שטח עיקרי, וכ- 5213.3 מ"ר שטחי שירות, ומתוכם כ- 4046.65 מ"ר לחניה כמפורט להלן:

ס ה " כ	שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים ג		שטח
	על קרקעי	*תת קרקעי	*תת קרקעי	על קרקעי	
1412.00	1412.17	-----	-----	-----	מפלט-7.98 חניה
1412.00	1412.17	-----	-----	-----	מפלט-5.33 חניה
1222.31	1222.31	-----	-----	-----	מפלט -2.66
1017.86	-----	616.48	-----	401.38	מפלט 00.0
851.95	-----	109.75	-----	742.20	מפלט 3.30
742.20	-----	-----	-----	742.20	מפלט +7.50
855.12	-----	15.88	-----	839.24	מפלט +10.80
837.34	-----	424.54	-----	412.80	מפלט +15.00
8351.12	4046.65	1166.65	-----	3137.82	ס ה " כ

הערה: תת קרקעי ביחס למפלט כביש עליון (רחוב המסגר) תישוב השטחים הוא עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה התשנ"ב 1992. זכויות הבניה סה"כ הם כ- 505% מזה כ-190% שטח עיקרי, כ- 71% שטחי שירות וכ- 245% שטחי חניה.

1. תנאים למתן היתר בניה: תכנית זו אינה מהווה היתר בניה, להלן התנאים:
1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.
 2. הריסת המבנה התחום בתשריט ובנספח בצבע צהוב ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.
 3. הגשת תכניות לועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש בק.מ. 1:100 כולל תכניות פיתוח של כל המגרש. פירוט תמדי הגמר וכל לפרט אחר הנדרש ע"י מהנדס הועדה. יש צורך להראות מיקום לאיחסון ואיסוף אשפה בתיאום ואישור מחלקת התברואה של עיריית בית שמש והיחידה לאיכות הסביבה.
 4. הגשת תכנית פיתוח וניקוז לאישור הרכבת.
 5. קבלת אישור ממהנדס רשות הנמלים והרכבות לגבי קו בנין אחורי.

10. חניה

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין החניה תסופק בתחום המגרש לפי התקן בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

11. בנין להריסה

המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית בית שמש. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

15. אנסנות על הגג:
בבנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא. כמו כן לא תותר הקמת צלחת תקשורת על הגג אלא באישור נפרד של הועדה המקומית.
16. קולט שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. שילוט:
יש לפרט מקום, גודל וסוג השילוט המותר בכל חזית הבנין, הכל לאישור מהנדס הועדה. לא יותר ביצוע שילוט אחר.
18. מתקנים למגנים:
כל מערכות המיזוג תהיינה בגג המבנה או בתוך המבנה, או במגרש ובשום מקרה לא יותר מיקומן בחזיתות המבנה.
19. פיתוח
בחזית הבנין הפונה לרח' המסגר תרוצף המדרכה מחדש, ישתלו עצים ויוקמו עמודי תאורה, שילוט סימון רחוב, שילוט תנועה וריהוט רחוב עפ"י דרישת מהנדס העיר ועל חשבון היזם כתנאי למתן היתר בניה.
20. שינויים אדריכליים:
בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים אדריכליים מהמוגש בנספח הבינוי כל עוד הם אינם מהווים שינוי בהיקף הבניה, מספר הקומות קוי בנין וכד'.
21. שיפוי:
א. יזם התוכנית ישפה את העיריה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש (שניהם ייקרו להלן "הוועדה") בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתידרש הוועדה לשלם לכל גורים שהוא עקב שינוי התוכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
ב. יזם התוכנית יעביר את התשלומים לוועדה מייד לאחר דרישה ראשונה של הוועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.
22. מיגון אקוסטי:
במדה ויהיה צורך במיגון אקוסטי בגלל מסילת הברזל, יעשה הדבר ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.
23. מרפסת הגג:
מרפסת הגג לא תקורה אפילו ביריעות בד.

חתימת בעלי קרקע:

רונו טל 027705987 ת.ד. 185
אזור התעשייה בית שמש ת.ד. 185
טל. 02-9918782

אוחנה דוד 068307057 ת.ד. 185
אזור התעשייה בית שמש ת.ד. 185
טל. 02-9918782

בחגלו שרי 028786002 ת.ד. 185
אזור התעשייה בית שמש ת.ד. 185
טל. 02-9918782

[Handwritten signatures]

חתימת מגישי התכנית:

רונו טל 027705987 ת.ד. 185
אזור התעשייה בית שמש ת.ד. 185
טל. 02-9918782

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:

שמואל בלזם
אדריכל ומתכנן ערים
רח' פישל 14, ירושלים 95354
טל' 5828112, פקס' 02-5810382

בלזם שמואל ת.ד. 006419139
רחוב פישל 14 ירושלים
טל. 02-5810382

משרד הפניה מחוז קרית שמואל
אישור הנגדת מל"מ
מס' 459
מס' 9100
תאריך 04-10-2007