

מחה ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית-שמש
עיריית בית-שמש
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מס' בש/ 154 ח'
שינוי לתרש"צ 5/32/1 ושינוי לתכנית מס' בש/ 154

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' בש/ 154 ח'.
 המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ולתכנית מפורטת בש/ 154.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ - 2,669 מ"ר.
- 1.4.1 מקום התכנית: בית-שמש, אזור תעשייה צפוני, רח' המסגר.
- 1.4.2 גוש - 5206 חלקה - 22
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך בין: 199/450 לבין 199/550
 רוחב בין: 629/350 לבין 629/275
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט הכחול.

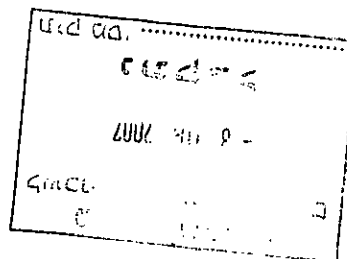
2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1.250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק.מ. 1:100 ו 1:250 (להלן: "נספח בינוי")
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט השימוש בחומרי גמר שהינם מחייבים ולמעט לעניין מס' הקומות וגובה הבנין.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.



2.3. מסמכי רקע נלווים:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות של חזיתות המבנה.

3. מטרת התכנית:

- א. קביעת שטחי הבניה ל 2,925 מ"ר מתוכם 1,790 מ"ר שטחים עיקריים ו 1,135 מ"ר שטחי שרות
- ב. קביעת קוי בניין: חזית 5 מ', צדדי מזרחי 5 מ' צדדי מערבי 5 מ' ואחורי 5 מ'.
- ג. קביעת הוראות בינוי באזור התעשייה וקביעת תנאים למתן היתר בניה באזור התעשייה.
- ד. קביעת מסי קומות - 2 קומות, גלריות וקומת חניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתארר מסי תרשי"צ 5/32/1 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מפורטת בש/ 154. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד לאזור תעשייה ומלאכה.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם: תעשייה מכל סוג, מלאכה, תעסוקה ואחסנה.

6. 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 מסי בש/ 154.
- ב. חישוב השטחים הוא לפי תקנות חישוב שטחים בשנת תשנ"ב - 1992. (ראה טבלה)
- ג. מסי הקומות המותרות הוא 2 קומות. בנוסף תותר קומת מרתף לצורך חניה בתוך קווי בנין.
- ד. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' כולל שיא הגג במקרה של גג משופע, או מעקה מסביב לגג שטוח להסתרת מתקנים ושלא יעלה מעל 1.50 מ'.
- ה. קווי הבניין הם: קו בניין קדמי 5 מ', קו בניין צדדי מזרחי 5 מ' קו בנין צדדי מערבי 5 מ' קו בנין אחורי 5 מ'.
- 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 הכולל כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר בתשריט בק.מ. 1:250 לפחות.
- ט. גודל ומיקום פתחים, חומרי גלם וכו' יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- י. הצד החיצוני של קירות הפיתוח בחזית הכביש לרחוב המסגר יהיו בציפוי אבן ובגובה של 1.20 מ' לפחות או בגמר טיח.
- יא. מבנים להריסה: הגדר/ הבניין/ (יס) המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועד/ (יס) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
- יב. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

שטחים מתחת למפלס ה- 0.00		שטחים מעל מפלס ה- 0.00		סה"כ במ"ר	
שימושים עיקריים במ"ה חלקי שרות במ"ר		שימושים עיקריים במ"ה חלקי שרות במ"ר		סה"כ	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
975	975			975	975
		80	895		
975	975	80	895	975	975
2,925	2,925	160	1,790	975	975

7. חנייה:

7.1. החנייה לרכב פרטי ולצורך פריקה וטעינה ומספר מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.

7.2. מיקום החניות יהיה כפי המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

8. תשתית:

תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו, דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קוי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו-מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9. תנאי למתן היתר בניה:

9.1. תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבניין.

9.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קוי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו-מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

10. שיפוי:

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

חתימות

פרטים:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
1. סופרי	נמרוד	54080288	א.תעשיה צפוני בית-שמש	9917340	
2. ביטון	שלום	064165756	הגפן 151 בית-שמש	9914175	
3. עוזר	דניאל	54892526	ישראל בן-זאב 25 י-ם	5713363	
4. דדון דדון דדון	מכלוף זד יהודה	6255931 6400267 6255964	מושב לוזית 14	9911559	

מגיש ויוזם התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
סופרי	נמרוד	54080288	א.תעשיה צפוני בית-שמש	9917340	

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
יונס	חאזם	05697784	מושב מסילת ציון 199 ד.ג. שמשון מיקוד 99770	02-9913261 050-5263004	SIVAN198@ WALLA.COM
				מס' רשיון	41091

יונס חאזם
אדריכל-ר.ג.מ. 41091
עארה 30025
טל: 06/3531957

מס' רשיון 41091
מס' תכנית 24/07
מס' תכנית 07/11-07