

3מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
עיריית בית שמש
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' בש/135
שינוי לתכניות מפורטות מס' בש/61,
בש/137, תרש"צ 5/32/1

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר בש/135 שינוי לתכניות מפורטות מספר בש/61, בש/137, תרש"צ 5/32/1.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 42,712 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: בית שמש

אזור תעשייה צפוני, השטח הגובל בשדי יגאל אלון, רחוב העליה.
 גוש 5203: חלקה 4 בשלמותה, 2 חלק, 6 חלק, 7 חלק, 8 חלק, [1] ארעית חלק.
 [2] ארעית, [3] ארעית- שהן חלק מחלקה מקורית 3 לפי ת.צ.ר 1107/2000.
 גוש 5205: חלקי חלקות 2, 19, 20, 21.

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 629120 לבין 629343
 רוחב: בין 199090 לבין 198613
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:500 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:500.
 הכוללת תכנית העמדה, חזיתות עקרוניות וחתכים עקרוניים. התכנית הינה מנחה בלבד.
- ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקני"מ: 1:500.
 התכנית הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התוכנית.
- ג. מתחם לאיחוד וחלוקה (נספח מס' 3) בקני"מ 1:1000
- ד. נספח שלבי ביצוע (נספח מס' 4) בקני"מ 1:1000
- ה. תכנית מים, ביוב וניקוז (נספח מס' 5) בקני"מ 1:1000

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 יתול 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:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר.

ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית:

3.1. מהות התכנית: יעוד השטח למגורים והקמת מתחם מגורים (בהיקף של 340 יח"ד) משולב במסחר ומשרדים והקמת מבנה ציבורי במתחם.

3.2. שינוי יעוד מאזור המיועד לתעשייה לאזור שימושים מעורבים.

3.3. שינוי יעוד מאזור המיועד לתעשייה לדרך.

3.4. שינוי יעוד מאזור המיועד לתעשייה לשטח ציבורי פתוח.

3.5. שינוי יעוד מדרך לשטח ציבורי פתוח.

3.6. קביעת תוספת שטחי בניה למגורים, מסחר וציבורי בהיקף של 66,660 מ"ר, מהם 47,220 שטחים עיקריים ו- 19,440 שטחי שרות, בתוספת שטחי בניה עבור חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתר בניה.

3.7. קביעת אזור שטח ציבורי פתוח לטיפול אינטנסיבי.

3.8. קביעת הוראות מפורטות להקמת בניינים בתחום התכנית ובכלל זה:

3.8.1. קביעת הגובה של הבניינים ומספר הקומות המרבי.

3.8.2. קביעת שטחי הבניה בכל המבנים.

3.8.3. שינוי קווי הבניין קביעת קווי הבניין החדשים במפלסים השונים לרבות קווי בניין אפס.

3.8.4. קביעת השימושים המותרים בכל השטחים הכלולים בתחום התכנית.

3.9. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.

3.10. קביעת הוראות בדבר דרכים וחניה ודרכים לביטול.

3.11. קביעת הוראות להפקעות וזיקות הנאה לציבור למעבר להולכי רגל ולכלי רכב.

3.12. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות בינוי ופיתוח.

3.13. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' תרש"צ 5/32/1 (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע זכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש) שרות (2)		שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות (2)		שטחי בניה עקריים		ה-0.00 מתייחס למפלס הכניסה למגורים	מעל מפלס 0.00				מתחת למפלס 0.00
מוצע	מאושר (6)	מוצע	מאושר (6)	מוצע	מאושר (6)	מוצע	מאושר (6)						
53,320	--	6-15	--	15,600	--	37,720	--	מגורים / שטחים קומות מעל למפלס 0.00	25%	40%	16.917	101	שימושים מעורבים
--	--	--	--	--	--	--	--	+מסחר / מגורים					
--	--	--	--	--	--	--	--	מגורים / שטחים קומות מתחת למפלס 0.00	25%	40%	16.917	101	שימושים מעורבים
11,000	--	3	--	3,300	--	7,700	--	+מסחר / מגורים					
1,170	--	3	--	270	--	900	--	ציבורי / שטחים קומות מעל למפלס 0.00	--	30%	1.766	102	ציבורי
1,170	--	3	--	270	--	900	--	ציבורי / שטחים קומות מעל למפלס 0.00	--	30%	1.171	103	
66,660	--			19,440	--	47,220	--	סה"כ					

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה העיקריים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
- שטחי השרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- תותר בנית מחסנים למגורים בשטח שלא יעלה על 3,060 מ"ר, שטח זה כלול בשטחי השרות בטבלת זכויות הבניה לעיל.
- גובה מגורים: בניינים A1-A6 בגובה 15 קומות, B1-B5 בגובה 6 קומות.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וצהוב לסירוגין הוא אזור לשימושים מעורבים.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים, מסחר משרדים ושירותים ומבנה ציבורי וכן תותר הקמת מבנים הנדסיים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
- 5.2.3.1 לאורך הרחוב הצפוני ובגובה שלא יעלה על 12 מטר ממפלס הרחוב ועד 3 קומות, יותרו שטחי מסחר בשטח שלא יעלה על 1,500 מ"ר שטח עיקרי עבור חנויות ושירותים כגון בנקים, סוכנויות דואר ושירותי תקשורת. השטח הנותר יהיה מיועד למשרדים, בתי אוכל, בתי קולנוע, מרכז באולינג, שימושי בריאות וספורט (כגון מכון כושר, בריכת שחיה, וסאונה) וכיו"ב ובלבד שיתקיימו כל התנאים למניעת הפרעה לבתי המגורים. הבעלות על שטחי המסחר תשאר בבעלות מרכזית אחת וזאת בכדי להבטיח ניהול ותחזוקה אופטימליים של שטחי המסחר לאורך זמן.
- 5.2.3.2 הכניסה הראשית לחנויות ולמשרדים תהיה מכיוון שדרות יגאל אלון שבצפון. בבקשה להיתר בניה יקבע מיקום וסוג השילוט בחזית הפונה לשד' יגאל אלון. חריגה מהנחיות אלו מהווה עילה לפסילת ההיתר באופן אוטומטי וסיבה לביטול רשיון עסק.
- 5.2.3.3 בשטח המסחרי תותר הקמת גלריה בשטח המיועד למסחר ובלבד ששטחה לא יעלה על 40% של השטח המסחרי בכל חנות וחנות בנפרד. לאורך רחוב זה תקבע ארכדה בגובה של כ-5.5 מ' וברוחב של כ-3 מ' כמסומן בנספח מס' 1. על שטח הארקדה תרשם זיקת הנאה לציבור.
- 5.2.3.4 תותר הקמת מחסנים למסחר (בהצמדת מחסן ליחידת מסחר) ובלבד שלא יפנו לחזית הרחוב. גודל המחסנים למסחר לא יעלה על 40% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. שטחים אלה יחשבו כשטחי שרות והנם כלולים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.2.3.5 מעל לאזור לשימושים מעורבים ובהתאם לנספח מס' 1 (נספח בינוי ופיתוח) תותר בניה למגורים של לא יותר מ-340 יחידות דיור ו/או בניה עבור בתי אבות או דיור מוגן. לאורך החזית הדרומית של המגרש יוקמו 5 בנייני מגורים בני לא יותר מ-15 קומות כל אחד. גובה בניינים אלה לא יעלה על 51 מטר מדודים ממפלס הכניסה להולכי הרגל (כולל המבנים והמתקנים הטכניים שעל הגג).
- 5.2.3.6 לאורך החזית הצפונית יוקמו 5 בניינים מדורגים בני 6 קומות כל אחד בגובה כולל שלא יעלה על 22 מטר מדודים ממפלס כניסה להולכי רגל. הדרוג יהיה לכיוון דרום. בניינים מדורגים אלו יבנו מעל הגוש המסחרי שמצוין בסעיף 5.2.3.1 לעיל.
- 5.2.3.7 מספר יחידות הדיור המרבי יהיה 340. סה"כ יחידות לטובת דיור מוגן יהיו עד 20% מכלל יחידות דיור בפרוייקט.
- 5.2.3.8 תותר בנית דירות דופלקס ו/או דירות פנטהאוז בקומות העליונות.
- 5.2.3.9 במבני המגורים בני 15 קומות תהיה נסיגה של לפחות 1.00 מ' בהיקף הקומה הטיפוסית מהקומה שביעית. תכנון בניין A-1: הקיר הפונה למערב יהיה אטום(ללא חלונות ופתחים) מקומה 13 (מפלס 236.20) ואילך. נושא זה ומחייב וכל סטייה ממנו תהיה סטייה ניכרת מתוכנית על פי תקנות סטייה ניכרת, אלא אם תעשה באישור משרד הביטחון.
- 5.2.3.10 תותר בניית מחסנים דירתיים במרתפים בקומת הקרקע ובגרעין קומות המגורים ובתנאי שלא תתאפשר אליהם גישה ישירה מדירות המגורים. שטחי המחסנים הדירתיים כלולים בשטחי השירות.

5.2.3.11 לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חצרות ותותר בניית גדרות בגובה שלא יעלה על 1.8 מ'.

5.2.3.12 הגגות המותרים במסגרת התכנית יהיו גגות שטוחים בלבד.

5.2.3.13 תותר בניית מרתפים לחניה עבור המגורים והמסחר. קונטור המרתפים והחניון מותר עד לגבול המגרש. מרתפי החניה לשימוש המגורים ולשימוש המסחר והמשרדים יופרדו, ויתוכננו כניסות נפרדות לחניה למסחר ולמשרדים ולחנית המגורים.

5.2.3.14 קווי בניין- לכיוון צפון (רחוב יגאל אלון) קו בניין בהתאם לנספח הבינוי, לכיוון דרום 3.0 מטר, לכיוון מזרח 5.0 מטר ולכיוון מערב 5.0 מטר. המרחק בין המגדלים לבין המבנים המדורגים לא יפחת מ 14 מ'. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ 13 מ"ר.

5.2.3.15 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום וקירור בחזיתות המבנים.

5.2.3.16 ככל מתקני האשפה ומתקני הטרנספורמציה יהיו במבנים סגורים בלבד ומשולבים במבנים העיקריים.

5.2.3.17 החזיתות תתוכננה עם אלמנטים המתאימים להרכבת מתקני מיזוג אוויר במרפסות שירות בלבד או בנישות נסתרות.

5.2.3.18 חומר הגמר העיקרי בחזיתות יהיה אבן.

5.2.3.19 השטחים הפתוחים המשותפים בין המבנים יפותחו לרווחת התושבים כשבילים, אזורי נטיעה, גינון ומתקני משחקים. תותר הקמת פרגולות וכו'. התחזוקה והטיפול של שטחים אלו הם באחריות בעלי הדירות באמצעות חברת תחזוקה.

5.2.3.20 תותר הקמה של מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה ותקשורת, חדרי מכונות, מתקני מים ביוב וניקוז, ממ"קים וכל מתקן הנדסי אחר שמטרתו, בין היתר, לשרת את השטחים העיקריים ושטחי השירות כמפורט בתכנית זו. שטחים אלה לא כלולים בשטחי השירות המפורטים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.1 לעיל.

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

5.2.3.22 מתן טופס 4 הראשון מותנה בהקמת חברת ניהול אשר תהיה אחראית לתחזוקת כל שטחי המתחם (שטחים פרטיים, שטחים משותפים או שטחים פתוחים לציבור) לתקופה של 5 שנים. טופס 4 הראשון יינתן רק לאחר ביצוע תכנית התמרור המאושר ע"י רשויות התמרור העירוני.

5.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר מתוחם בצבע חום כהה הינם שטחים המיועדים למבנה ציבור.

5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם לצרכי הציבור לפי דרישת מהנדס העיר, כגון; גני ילדים ו/או בתי כנסת או מתני"ס או לפי דרישת מהנדס העיר.

5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.3.3 הוראות בינוי ופיתוח:

5.3.3.1 תותר הקמת בינוי ציבור בני שלוש קומות גבוהות במגרשים המיועדים לכך, ובשטח כולל שלא יעלה על 900 מ"ר לשטחים עיקריים בכל אחד מהמגרשים. מבנה ציבור בשטח 900 מ"ר (עיקרי) יבנה ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם באחד מהמגרשים המיועדים למבני ציבור לפי החלטת מהנדס העיר.

5.3.3.2 במידה ויבנה בית כנסת באחד ממבני הציבור תותר גיאומטריה שונה מגג שטוח באישור מהנדס העיר.

5.3.3.3 קווי הבניין כמסומן בתשריט.

5.4 שלבי ביצוע:

- 5.4.1 תותר הקמת הפרויקט בשלבים בהתאם לנספח שלבי הביצוע ובתאום עם מהנדס העיר.
- 5.4.2 בעת הוצאת היתר בניה יוכן תשריט חלוקה למגרשי משנה במידת הצורך. כמו כן, תובטח תנועת רכב והולכי רגל על ידי רישום זיקת הנאה במגרשים ולטובת בעלי זכויות במגרשי המשנה.
- 5.4.3 הרחבת שדרות יגאל אלון וביצוע אליפסת סיבוב לאורך הרחוב יבוצעו בשלב מספר 2.
- 5.4.4 ביצוע שצ"פ במגרש 108 יבוצע בשלב מספר 2. תנאי למתן טופס 4 בסיום שלב 2 ולאחרון יח"ד בשלב זה יהיה גמר פיתוח השצ"פ במגרש 108.
- 5.4.5 תנאי להיתר בניה למגורים בשלב 2, אישור תוכנית פיתוח על ידי מהנדס הועדה המקומית לשצ"פ במגרש 108 ותוספת של כ-5 דונם שצ"פ מדרום לתוכנית (בתחום חלק של חלקה 3 בגוש 5214). תוכנית הפיתוח תפרט את אופי הפיתוח הכולל בין היתר מעבר שבילים, מיקום פינות ומתקני משחק, ריהוט גן, מדשאות, נטיעות, תאורה, חומרי ריצוף וחיפוי וכדומה.
- 5.4.6 תנאי לטופס 4 לאחרון יחידות המגורים בשלב 3 הינו סיום פיתוח שצ"פ בשטח של כ-5 דונם בחלק של חלקה 3 בגוש 5214 מדרום למגרש 108.

5.5 גמישות:

- 5.5.1.1 בעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לשנות את הגבהים בתחום של עד 1.0 מ' מעל ומתחת לאמור בנספח הבינוי מבלי שהדבר יחשב לסטייה מהתכנית והוראותיה.
- 5.5.1.2 לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 3 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.6 סטיה ניכרת:

- בעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לשנות את הגבהים בתחום של עד 1.0 מ' מעל ומתחת לאמור בתכנית זו מבלי שהדבר יחשב לסטייה מהתכנית והוראותיה.
- תוספת יחידות דיור ומספר קומות יחשבו כסטיה ניכרת.

5.7 זיקת הנאה לציבור:

- השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור. בשטח הארקדה, ודרך השירות למסחר ובשטחים המשותפים האחרים המפורטים בתכנית זו תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

5.8 תשתיות:

- 5.8.1 מערכת אספקת החשמל (מתח גבוה ונמוך) תהיה בכבלים תת קרקעיים בלבד.
- 5.8.2 כל קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים בלבד.

6. שטח ציבורי פתוח:

- 6.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הינם שטח ציבורי פתוח.
- 6.2 השימושים המותרים באזור זה הם; הקמת גינות, נטיעות, קירות תמך, שבילים, מגרשים ומתקנים למשחקים, פינות ישיבה, פרגולות, מתקנים הנדסיים (משאבות מים וכו'), מרכזונים לחלוקת דואר וכו'.
- 6.3 אזור זה יתוכנן יבוצע ויתחזק באופן שוטף ע"י עיריית בית שמש.
- 6.4 השטח הצבוע בתשריט בירוק ללא רשת בקווים שחורים הוא שטח ציבורי פתוח לטיפול אינטנסיבי. בשטח זה יבוצעו 4 מתחמים של מתקני משחקים לילדים.

7. דרכים:

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת.
- 7.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך קיימת ואו מאושרת.
- 7.3 הדרכים בגבולות התכנית יבוצעו ע"פ נספח תנועה וחניה (נספח מס' 2) או ע"פ הנחיות מהנדס העיר באישור משרד התחבורה. הביצוע יהיה על ידי ועל חשבון יזמי התכנית, אין האמור מתייחס לאזור כיכר התנועה בציבור מכביש 38 ורחוב יגאל אלון ולתחום האליפסה התנועתית במפגש הרחובות יגאל אלון ורחוב העליה (האזור המסומן בנספח הבינוי והפיתוח ברשת אלכסונית).
- 7.4 פריקה וטעינה יתבצעו מהכביש הפנימי של הפרויקט העובר מדרום לשדרות יגאל אלון, לא תותר פריקה וטעינה לאורך שדרות יגאל אלון.

8. דרך משולבת:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים מתחלפים של צבע אדום /ירוק הוא דרך משולבת.
- 8.2 השימושים המותרים באזור זה הם לשימוש הציבור כזכות דרך וחניה כמסומן.
- 8.3 ההוראות אשר חלות על אזור זה:
 - 8.3.1 הדרך תתוכנן כדרך משולבת ע"פ הנחיות משרד תחבורה.
 - 8.3.2 לאורך הדרך תותר חניה לציבור הרחב.
 - 8.3.3 תותר גישה לחניוני המגורים שבתחום המגרש מדרך זו.
 - 8.3.4 דרך זו תבוצע ע"י ועל חשבון יזמי התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.
 - 8.3.5 החניות לאורך הדרך המשולבת יהיו גם לשירות דיירי המתחם.

9. השטח המסומן בקווים אדומים אלכסוניים הוא דרך המיועדת לביטול

10. חניה:

- 10.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
- 10.2 מספר חישוב החניות למסחר יהיה לפי התקן הנדרש לשימושים שיתוכננו.
- 10.3 החניה תהיה בחלקה תת קרקעית ובחלקה על קרקעית. תותר הוספת מפלסי חניה תת קרקעיים ככל שיידרש. שטחי השירות לחניה יהיו בהתאם לכך.
- 10.4 חלק מהחניה למסחר תמוקם במפלס הרחוב בסמוך לחזית המסחרית כמסומן בנספח מס' 2 (נספח תנועה וחניה).
- 10.5 מיקום החניות כמצוין בנספח מס' 2 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

11. בנין, גדר, מדרגות להריסה ולפירוק:

המבנים, המתקנים והגדרות הקיימים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ולפירוק. המבנים והגדרות כאמור לעיל יהרסו ע"י בעלי הקרקע הפרטית ועל חשבונם.

12. עצים לעקירה/ שימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

13. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4, 5.5, 10, 11 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל, התנאים למתן היתרי בניה הינם:

13.1 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח הם:

13.1.1 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:

א. תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון – דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.

ב. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

13.1.2 פינוי עודפי עפר בכל שלב ושלב לאתר מאושר כחוק.

13.1.3 תנאי להיתר בניה וחפירה הראשון יהיה עריכת תוכנית איחוד וחלוקה שתאושר על ידי הועדה המקומית.

13.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

13.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. כולל; הגשה ואישור תכניות תמרור לרשויות המוסמכות לדבר, הגשה ואישור תכנית תניה ותנועה ע"י מהנדס העיר וע"י הרשויות המוסמכות.

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

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

13.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או 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 וכיובי 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.

13.2.4 הגשה ואישור תכנית התארגנות בשטח לכל תקופת הבניה שתכלול כניסות ויציאות מהאתר, מיקום החניות לבעלי המקצוע, מיקום ערימות חומרי הבניין, מיקום ערימות הפסולת, מיקום מכונות רועשות, אמצעים למניעת רעש, סימון השערים והגדרות בהיקף האתר, אמצעים למניעת אבק.

13.2.5 אישור חברת חשמל.

13.2.6 אישור כיבוי אש.

13.2.7 אישור פיקוד העורף.

13.2.8 הגשת תכנית לאישור היחידה לאיכות הסביבה "שורק".

14. הפקעות:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית בית שמש כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. נספח איחוד וחלוקה:

ניספח איחוד וחלוקה יקבע את גבולות האיחוד והחלוקה בלבד.

16. מס השבחה:

היטלי מס השבחה ישולמו על פי כל דין.

17. זכות מעבר ותשתיות:

הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר מעבר תת קרקעי בין קו הבניין וגבול התכנית.

18. תיקון תשתיות:

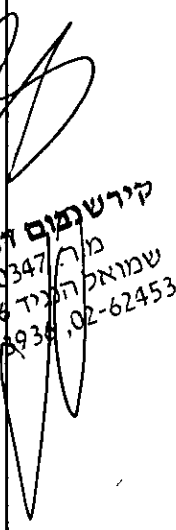
מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע, בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולהחזיר המצב לקדמותו.

19. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

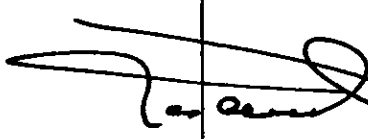
פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	
ניס	צרלס ברנרד	140580491	אצל עו"ד דוד קירשנבום שמואל הנגיד 6 ירושלים 94592	02-6245318	david@dkirshen-law.co.il	
קופר	הרי	6700911				
קירשנבום	דוד	53614509				
קפלן	בן ציון	000693564				
יזרעאל	דוד	3982653				
גולדמיץ	משה	013103239				
גולדמיץ	מנחם פישל	011201035				
עיריית בית שמש			נחל שורק 10 בית שמש	02-9900777		

יזם ומגיש התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	
ניס	צרלס ברנרד	140580491	אצל עו"ד דוד קירשנבום, שמואל הנגיד 6 ירושלים 94592	02-6245318	david@dkirshen-law.co.il	
קופר	הרי	6700911				
קירשנבום	דוד	53614509				
קפלן	בן ציון	000693564				
יזרעאל	דוד	3982653				
גולדמיץ	משה	013103239				
גולדמיץ	מנחם פישל	011201035				
עיריית בית שמש			נחל שורק 10 בית שמש	02-9900777		

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	
פסקואל	ברויד	12432787	צמרות 14/42 הרצליה, 46424	09-9574122	broidp@smile.net.il	
					מספר רשיון 8461 תוקף הרשיון	

תאריך 6 מרץ 2008

14-3049A
 אישור וזיהוי
 הועדה
 הישיבה מ- 07/07
 07/07