

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

תאריך: 15.04.12

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/154/יב

"מתחם ביג בית שמש"

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15.4.12 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 15.4.12 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום 15.4.12 בנותן אישור מילני מנהלת מחוז התכנון משרד הפנים</p> </div>

Handwritten text, possibly a signature or date, enclosed in a rectangular box.

Handwritten text, possibly a signature or date, located above a horizontal line.

Handwritten text, possibly a signature or date, located below a horizontal line.

Handwritten text, possibly a signature or date, located below a horizontal line.

דברי הסבר לתוכנית

פרויקט "מתחם ביג בית שמש" הינו מתחם מסחר ומשרדים, ממוקם בכניסה לעיר בית שמש, באזור התעשייה הצפוני של העיר, בין שד' יגאל אלון, רח' החרש ורחוב מתארי מס' 37 ; בסמוך לתחנת הרכבת. מצב סטטוטורי קיים : לפי תכנית בש/154/א היעוד הינו תעשייה. מצב קיים בשטח : כל המתחם ריק פרט למבנה קטן המיועד להריסה. מתחם התכנית המוצע כולל : 6 קומות משרדים מעל 2 קומות מסחר ומגרש חניה לבאי המקום. בנוסף מציעה התכנית רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ברכב בשטחי החניה לשימוש ציבור נוסעי הרכבת, זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת מדרכה ברחוב יגאל אלון ומאפשרת כריתת עצים בתחום התוכנית ע"פ אישור פקיד היערות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם ביג בית שמש	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
בש/154/יב	מספר התוכנית		
42.329 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 3	מספר מהדורה בשלב		
04.04.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
איחוד /או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 199130

קואורדינאטה Y 629350

השטח נמצא באזור התעשייה הצפוני של בית שמש, בין שדי יגאל אלון וחלקה 15, רח' החרש ודרך מס' 37.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בית שמש

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב

בית שמש

אזור התעשייה הצפוני

רח' החרש

2

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5205	מוסדר	חלק מהגוש	2	1,3,4,15,19
5203	מוסדר	חלק מהגוש		5,6,7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
3,4,5	בש/154/א
2	בש/135

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תרש"צ 5/32/1	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות זו, עדיפה תכנית זו (בש/154/יב).	י.פ. 1161	25.2.1965
תמ"מ/1/54	כפיפות		י.פ. 6397	29.3.2012
בש/200	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות זו, עדיפה תכנית זו (בש/154/יב).	י.פ. 4371	16.1.1996
תמא/23/9 (מסילת ברזל)	כפיפות	הקטנת קו בניין מציר מסילות הברזל מ-120 לעד-60 מטר, על פי החלטת ועדה מחוזית מיום 4.8.2009		1.03.2001
בש/154/א	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות זו, עדיפה תכנית זו (בש/154/יב).	י.פ. 4970	12.3.2001
בש/135	כפיפות		י.פ. 5815	5.6.2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	04.04.2012		20		מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	7.02.2012	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	22.02.2012	1		1:500	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	רוגן שכר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	28.03.2012	2		1:500	מחייב חלקית	נספחי תנועה 1. שלב א' 2. שלב סופי
	ועדה מחוזית	ישראל צויק	23.02.2012	1		1:500	מנחה	נספח פיתוח
	ועדה מחוזית	ישראל צויק	23.02.2012	1		1:500	מחייב חלקית	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	הלפרין-פלס	22.03.2012	1		1:1250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		073-2600426		073-2600400	רח' ספיר 1 הרצליה פיתוח	513623314	קניות מרכזי (2004) בע"מ.				
		02-9900788		02-9900778	תד 5 בית שמש 99100 נחל שורק-רמת בית שמש		עירית בית שמש				

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	073-2600426		073-2600400	רח' ספיר 1 הרצליה פיתוח	513623314	ביג מרכזי קניות בע"מ. (2004)				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	02-5380699		02-5318888	רח' יפו 16, ירושלים		מדינת ישראל				בעלים
	02-9900788		02-9900778	תד 5 בית שמש 99100 נחל שורק-רמת בית שמש		עירית בית שמש				בעלים
	02-9908565		02-9908230		510166549	רהיטי צרעה בע"מ				חוכר
	073-2600426		073-2600400	רח' ספיר 1 הרצליה פיתוח	513623314	קניות מרכזי (2004) בע"מ.				בעל זכות חוזית אחרת

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ
zur@moshezur-arch.co.il	03-5450505	054-2033051	03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בנוי ערים בע"מ	21141	00532948	משה צור	אדריכל	עורך ראשי
ronen@tschechner-eng.co.il	09-9541544		09-9541741	שוקר 4 א.ת. הרצליה פיתוח		רוגן שכנר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	103010	025289208	ערו קרו	מתנדס	יועץ תנועה
moshe@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	רח' הכשרת הישוב 10, א.ת.ת. ראשלי"צ		הלפרין-פלוס	442	42468215	משה פלוס	מודד	מודד רקע לתשריט
israelzwick1@landscape-architecture.co.il	077-7665016		077-7518053	רח' יעלים 19 מיתר				68086883	ישראל צויק	מעצב סביבה	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מרכז מסחרי ומשרדים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד השטח מאזור תעשייה ושטח לתחנת רכבת לאזור מסחר ומשרדים ולדרכים.
- ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית בש/154/א על ידי הקטנת שטח עיקרי מ-21,777 ל-18,452 מ"ר והגדלת שטח שרות מ-3,111 ל-6,436 מ"ר; מבלי לשנות את סה"כ השטחים המירביים המאושרים המותרים שהם 24,888 מ"ר.
- ג. שינוי בקווי בניה, הגדלת מספר הקומות וגובה הבניינים וקביעת הוראות בניה ופיתוח.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת שלבים לביצוע הפתרונות התנועתיים והתחבורתיים.
- ו. קביעת זיקות הנאה לטובת הציבור, למעבר ברכב ולמעבר רגלי.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.
- ח. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים בשטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			42.329 ד.		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
תעשייה עיקרי	מ"ר	21,777	- 21,777	0	על פי תכנית בש/154/א
מסחר ומשרדים עיקרי	מ"ר	0	+ 18,452	18,452	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי	זיקת הנאה לציבור למעבר ברכב
מסחר ומשרדים	100	100	100
דרך מוצעת	830-834		
דרך מאושרת	820-823		
		100	821,822

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגברו התשריט ונספח הבינוי על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
א.	<p>יותרו השימושים הבאים: משרדים (כולל שרותי בריאות), תעשייה עתירת ידע (כל עוד מדובר בתעשייה עתירת ידע שאינה מזהמת ואיננה יוצרת סכנה לשימושים האחרים שבסביבה), מרכז מסחרי (MALL) הכולל: חנויות כל-בו, סופרמרקטים, בתי מרקחת, חנויות בגדלים שונים, מסעדות, בתי קפה, מתקני שעשועים, משחקיות לילדים, בתי קולנוע ובידור, מכון התעמלות וכושר, באולינג וכיו"ב, חדר לתפילה, מגרשי חניה, שירותים הנדסיים כגון: תחנת שנאים, מאגר מים לכבוי אש וכן משרדי מנהלת האתר, וכיו"ב.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. מספר הקומות יהיה: 2 קומות למסחר בלבד, ומעליהן עוד 6 קומות למשרדים. תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג ובניית מעקה להסתרתם. הכל כמסומן בנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין זה.</p> <p>2. תותרנה גלריות ב-2 קומות של המסחר שלא יחושבו לקומה, אבל יכללו בשטחי הבניה ובגובה המרבי המותר של המבנה, הכל בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי של מפלס הגג והמעקה מעל הכניסה הקובעת לכל אחד מחלקי הבניין יהא כמסומן בנספח הבינוי. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין זה לרבות לגבי גובה המתקנים הטכניים והמעקה להסתרתם.</p>
ב.	<p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, שהינו מחייב לעניין זה.</p> <p>2. קו הבניין הצפוני לא ייפחת מ-60 מ' מציר פסי מסילת הברזל הקיימת.</p>
ג.	זכויות בניה
ד.	זיקות הנאה
	<p>1. לאורך הגבול עם רח' יגאל אלון תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ללא מגבלה כלשהי להולכי רגל, ברוחב של 2 מ' כמדרכה תלויה במפלס הרחוב, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, שהינו מחייב לעניין זה.</p> <p>2. בשטחים המסומנים עם זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ללא מגבלה כלשהי ברכב, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי ובכפוף לסעיף 6.4 ה'.</p> <p>3. שטחי המעברים הציבוריים (פסגיים) בקומות המסחר, המחושבים כשטחי שירות, מסומנים בנספח הבינוי כשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור, בשעות הפעילות של המרכז המסחרי, ובלבד ששטחים אלה עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין זה.</p> <p>4. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>5. שטח זה יפותח על ידי מגישי ההיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות העירייה או בפיקוחה וכחלק בלתי ניפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>6. מודגש בזאת כי אתזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>

<p>ה. בינוי ופיתוח</p>	<p>1. לבקשה להיתר תצורפנה תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח הכל לפי סעיפים 6.7 ו-6.8.</p> <p>2. שטחי חצרות הפריקה והאחסון הן לסחורה הן לאשפה וכדו' יתוכננו כאלמנט אינטגרלי של המבנה הראשי ולא כמבני-עזר.</p> <p>3. אצירת אשפה תהא במכולות ייעודיות ו/או בדחסניות אשר יותקנו על רצפת בטון במבנים סגורים אשר יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה ולא כמבנה עזר נפרד. גודל וסוג המכולות וכן כמותן, מיקומן, אופן ותדירות פינוי האשפה וכיו"ב ייקבעו עם הגורמים הנוגעים בדבר באגף התברואה של עיריית בית שמש או מי מטעמו. קירות המבנים יחופו מצידם הפנימי באריחים עד גובה של 240 ס"מ. כמו כן, יותקן במבנה לאצירת האשפה ברז שטיפה ויבוצעו סידורים לניקוז ולמניעת מטרדי ריח, זבובים, מזיקים וכיו"ב. האחריות על תחזוקת המכולות וניקיון הסביבה יהיו על יום התכנית או על מנהלת האתר שתוקם ע"י היוזם.</p> <p>4. תותר הקמת מבני עזר כגון: מבנים לתחנת שנאים וללוחות חשמל, חדר גנראטור, חדר מיתוג, מאגר למי כבוי אש, מחסן טכני לציוד גינון ניקוי ותחזוקת האתר וכדו'. שטחם של מבני העזר המקורים כלול בטבלת הזכויות, במניין שטחי השירות והם יבנו בתחום קווי הבניין ושולבו בבינוי הכללי בצורה אדריכלית נאותה. הבקשה להיתר בניה תכלול את מבני העזר.</p> <p>5. הקמת מרחבים מוגנים או מקלטים תהיה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ועפ"י הוראות והנחיות מפקדת פיקוד העורף כפי שהם מתפרסמות מעת לעת.</p>
<p>ו. מבנים להריסה</p>	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס על ידי בעלי הזכויות בקרקע, כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>
<p>ז. סטייה ניכרת</p>	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. מספר הקומות וגובה הבניין המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. שינוי במגבלת שימוש מסחרי ב-2 הקומות התחתונות בלבד תהיה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת; דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
ב.	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל.
ג.	מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א.	בשטחי הדרכים לא תותר בניה או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא, למעט הצבת רהוט רחוב, פנסי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעת עצים וכיו"ב, הכל לפי תכנית פיתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית תא השטח (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימושים	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	-----	עד 8 קומות. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג	כמסומן בספח הבינוי שהינו מחייב לעניין זה	50%	24,888	-----	-----	6,436	18,452	100	מסחר ומשרדים
											מסחר

הערה לטבלה

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- (2) מתוך סך שטח עיקרי 18,452 מ"ר עד 14,500 מ"ר עבור מסחר ב-2 קומות התחתונות בלבד על פי תמ"מ/ 1/ 54.

6. הוראות נוספות**6.1 נספח בינוי**

- א. נספח הבינוי הינו מחייב רק לעניין מס' הקומות, קווי הבניין, הגובה המרבי של המבנים (לרבות לגבי גובה המתקנים הטכניים), מיקום מגדל המשרדים וזיקות ההנאה לטובת ציבור בשטחי החניה, בשטחי המעברים הציבוריים בקומות המסחר ולאורך רח' יגאל אלון. יתר הנושאים בנספח הבינוי יהיו מנחים.

6.2 נספח פיתוח

נספח הפיתוח הינו מנחה בלבד.

6.3 נספח ניקוז

- א. נספח הניקוז הינו מחייב חלקית לעניין מניעת חלחול של מי נגר עילי לאזור מסילת הברזל במרחק של 80 מ' מגבול המגרש, תוך הכוונת מי הנגר לנחל שורק הנמצא מצפון התכנית.
- ב. הערות לעבודות פיתוח:
1. קרקעות בעיתיות תופחות במגע עם מים.
 2. יש להרחיק מים מהבנה לפי הנחיות מהנדס הביסוס.
 3. תותקן מערכת שתמנע חילחול של מי נגר עילי לאזור מסילת הרכבת במרחק של 80 מ' מגבולות המגרש ותכוון את מי הנגר לנחל שורק.
 4. חניה תרוצף בשילוב של אבנים משתלבות.
 5. צמ"גים ועודפי נגר יועברו למערכת ניקוז עירונית.
 6. גודל האתר: 28,623 מ"ר.
 7. תכסית המבנה: 9,691 מ"ר.
 8. משטחי ריצוף באבן משתלבת 4,780 מ"ר.
 9. מכל האמור יוצא שנקטו כל האמצעים הדרושים על מנת לשלוט במי הנגר ולמנוע זהום של מי תהום.

6.4 נספחי התנועה

- א. נספחי התנועה יהיו מחייבים בכל הקשור לשטחים בהם סומנה זיקת ההנאה למעבר ברכב ולשלביות הקבועה בנספחים אלה.
- ב. מקומות החניה הנדרשים יותקנו בתחום מגרש 100.
- ג. מס' מקומות החניה הנדרש יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
- ד. כל מקומות החניה בתחום התכנית, הן לרכב פרטי והן לרכב תפעולי, יסופקו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
- ה. השטחים המסומנים בתשריט ובנספחי התנועה והחניה כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב מסווגים לסוגים הבאים:
- (1) איזור א'- שטח זה המסומן באות א' בנספח התנועה, ישמש כסובה לאוטובוסים בשלב א' בלבד, קרי: עד להקמתו של מסוף אוטובוסים בסמוך לתחנת הרכבת.
 - (2) איזור ב'- שטח זה, המסומן באות ב' בנספח התנועה, ישמש את ציבור נוסעי הרכבת לחניה ולמעבר ברכב, הן בשלב א' והן בשלב הסופי.
- ו. ביצוע השלב הסופי של מערך הדרכים ושטחי החניה, כמסומן ב"נספח תנועה- שלב סופי", יהא אך ורק לאחר שיבוצע ויושלם מסוף האוטובוסים של תחנת הרכבת.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים המסומנים עם זיקת הנאה, בפנקסי המקרקעין. לאחר ביצוע השלב הסופי של מערך הדרכים ע"פ "נספח התנועה-שלב סופי", ניתן יהיה לבטל את רישום זיקת ההנאה באזור א'.
- ח. משטחי החניה יתוכננו כך שניתן יהיה לשתול עצים בין מקומות החניה להצללתם.
- ט. החניה תרוצף בשילוב של אבנים משתלבות כמופיע בנספח הפיתוח.
- י. נגישות לרכבי אופניים על פי המסומן בנספח התנועה.

6.5 תנאים למתן היתר בניה

א. בטרם הגשת בקשה להיתר יש להגיש את המסמכים הבאים, אשר לאחר אישורם על ידי הגורמים כמפורט להלן, יצורפו מסמכים אלה לבקשה להיתר:

1. תוכנית עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.7, שתוגש לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית פיתוח לפי סעיף 6.8 שתוגש לאישור הועדה המקומית.
3. מסמך סביבתי לפי סעיף 6.10, בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.
4. הצגת תכנית הסדרי תנועה כמפורט להלן, שתוגש לאישורן של הרשויות המוסמכות:
 - (א) פתרון זמני בכיכר האליפטית (בצומת יגאל אלון- החרש), שיכלול נתיב לכל כיוון ואפשרות של תנועת כלי "רכב עבודה", הכל כך שלא תיגרם הפרעה בתנועה.
 - (ב) פתרון להרחבת רח' החרש ל-2 נתיבים בכל מסלול, כאשר תנועת כלי "רכב עבודה" תהא לכניסה בלבד.
 - (ג) רדיוס הסיבוב במעגל התנועה שברח' החרש, בסמוך לתחנת הרכבת, יתאים לתנועה כלי "רכב עבודה".

ב. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים והוראות כמפורט להלן:

1. הטמעת המלצות היחידה לאיכות הסביבה למסמך הסביבתי.
2. קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 6.10.
3. קביעת פירוט עניין הסתרת מתקנים/ציוד טכני, לפי סעיף 6.7 ג.
4. קביעת הוראות בדבר ביצוע הרחבה של דרך מס' 37 (לרבות סובת האוטובוסים) לרוחב מלא, כאשר תנועת "כלי רכב עבודה" היא ליציאה בלבד.
5. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות הפיתוח והתשתית, כמפורט בסעיף 6.8 וסעיף 6.9.

ג. היתר הבניה יינתן רק לאחר שיתקיימו התנאים הבאים:

1. אישור הסדרי התנועה בהתאם לעקרונות שבנספחי התנועה והחניה, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לעת ביצוע הפרויקט, ע"י הרשויות המוסמכות.
2. אישור נספח ניקוז על ידי רשות הניקוז.
3. אישור נושא איסוף אשפה ע"י מחלקת תברואה של עיריית בית שמש.
4. רישום בפנקסי המקרקעין של זיקות הנאה לטובת הציבור, על פי סעיף 4.1.2 ד סעיף 1 ו-2.
5. רישום בפנקסי המקרקעין של זיקת הנאה לטובת הציבור בשעות הפעילות של המרכז המסחרי במעברים הציבוריים בקומות המסחר, הכל לפי סעיף 4.1.2 ד סעיף 3.
6. תיאום עם חברת החשמל הכל לפי סעיף 6.12.
7. הרחבת רח' החרש ל-2 נתיבים בכל מסלול כאמור בסעיף 6.5 א. 4. (ב) לעיל.
8. בניית קיר תמך ברח' יגאל אלון, בד בבד עם בניית הפרויקט. הביצוע יהא בהתאם לאישור משרד התחבורה להרחבת קטע הדרך לדו-מסלולי.

6.6 תנאים למתן תעודת גמר

לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר שהתקיימו התנאים המפורטים להלן:

- א.** ביצוע בשלמותה של תכנית הסדרי התנועה לפי סעיף 6.5 א. 4.
- ב.** ביצוע כיכר התנועה האליפטית בצומת הרחובות יגאל אלון- החרש כאמור.
- ג.** השלמת הפיתוח בכל שלב ושלב בהתאם להיתר.
- ד.** אישור עיריית בית שמש בנושא חיבור למערכות הביוב והניקוז העירוניות וכל העבודות הנדרשות הן בתחום התכנית והן מחוצה לה.
- ה.** התקנת הסתרת מתקנים/ציוד טכני לפי סעיף 6.7 ג.

6.7 תכנית עיצוב אדריכלי	
א.	טרם הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש, לאישור הוועדה המקומית, תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים. כמו כן תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לצורת המבנה: צבעו, חומרי הבניה והגימור, עיצוב וגמר הגגות ופיתוח שטחי החוץ הצמודים למבנה וכדו'.
ב.	<u>חומרי הגמר:</u> גמר החזיתות יהיה מחומרים קשיחים כגון: לוחות אבן נסורה, פנלים מפח צורני, אלומיניום, אריחי טרה קוטה, קרמיקה, אבן מלאכותית, זכוכית וכיו"ב.
ג.	<u>הסתרת מתקנים/ציוד טכני:</u> יחידות למיזוג אוויר: מפוחים, תעלות, צינורות, משאבות, לוחות חשמל, מדחסים וכיו"ב יותקנו באופן שלא יראו על פני חזיתות המבנים וזאת ע"י שילובם האדריכלי במבנה ו/או הסתרתם ע"י מסתורים מתאימים, אשר יפורטו בבקשה להיתר בניה והתקנתם תהיה תנאי הכרחי ומחייב לקבלת תעודת גמר.
ד.	<u>שילוט:</u> השילוט על חזיתות המבנים יתוכנן כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות.
ה.	<u>הסתרת אזור פריקת סחורה:</u> תכנון גדרות, שער ומתקנים לאיסוף אשפה, דחסן וכו' באזור המיועד לפריקת סחורה יהא בצורה אדריכלית נאותה ותוך התאמת החומרים עם עיצוב המבנה הראשי, הכל בהתאם לתנאים ולדרישות של מחלקת התברואה של העירייה, היחידה לאיכות הסביבה ולשביעות הצונו של מהנדס העיר. שטחי הפריקה ומתקנים לאיסוף אשפה יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה ולא כמבנה עזר.

6.8 תכנית פיתוח	
א.	כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה יוגש, לאישורו של מהנדס העיר, תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר.
ב.	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט: קירות תמך, ריצוף, מצללות, מסלעות, מערכות השקיה, מערכת ניקוז, מגרשי חניה, נטיעות, גינות, תאורה, גידור, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, חומרי בניה וכדומה. התכנית תהיה בקני"מ שלא יפחת מ-1:250.
ג.	<u>טיפול בנגר העילי:</u> (1) בתכנית הפיתוח ייקבע כי תותקן מערכת ניקוז שתמנע חלחול של מי נגר עילי לאזור מסילת הברזל במרחק של 80 מ' מגבול המגרש ותכוון את מי הנגר לנחל שורק הנמצא כ-150 מ' מצפון לתחום התכנית. (2) הטיפול בנגר העילי יהא ע"פ הקבוע בנספח הניקוז שהינו מחייב לעניין זה.
ד.	<u>נטיעות וגינות:</u> (1) נטיעות וגינות בתחום המקרקעין יהיו על פי תכנון של אדרי' נוף ובתיאום עם עיריית בית שמש. (2) כל הנטיעות בתחום המקרקעין יחוברו למערכת השקיה ויתחזקו ע"י היזמים או ע"י כל גורם שימונה מטעמם לצורך זה, לשביעות רצונו של משרד מהנדס העיר. (3) משטחי החניה יתוכננו כך שניתן יהיה לטעת עצים ברצועות גינות שבין מקומות החניה, להצללתם.
ה.	לאורך גבולות האתר, יתוכננו קירות תומכים ו/או מסלעות בהתאם לתנאי הקרקע והתכנון הנופי, בכל קטע. התכנון והעיצוב האדריכלי והנופי של הקירות התומכים ו/או המסלעות ייעשה בתאום עם מהנדס העיר.

6.9 פיתוח תשתית	
א.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו, בתיאום, עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתחום התכנית, לרבות: קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
ב.	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.10 איכות הסביבה	
א.	תנאי למתן היתר בניה יהא התייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה, בעניין התרת שימוש לתעשייה עתירת ידע וקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה לאיכות הסביבה. תנאים אלה יוטמעו בהיתר כחלק מתנאיו.
ב.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970, ובאישור מהנדס העיר.
ג.	הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.11 הוראות בנושא עתיקות	
א.	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
ג.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12 הוראות בנושא חשמל	
א.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.13 חלוקה ורישום	
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
ב.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח האיחוד והחלוקה.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ד.	בשטחים המסומנים במסמכי התכנית כשטחים עם זיקת הנאה למעבר ברכב או עם זיקת הנאה למעבר רגלי, תרשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור, הכל בכפוף לאמור בסעיפים 4.1.2 ד וסעיפים 6.5 ג. 4 ו- 5 שלעיל.
ה.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.14 שמירת על עצים בוגרים-עצים לעקירה	
א.	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
ב.	העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

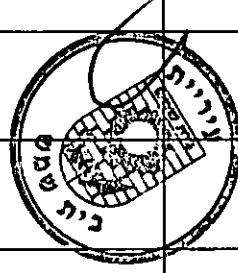
6.14 היטל השבחה	
ג.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ד.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע	
א.	ניתן לבצע את התכנית בשלבים כאשר החלוקה לשלבים תאושר ע"י מהנדס העיר.
ב.	לגבי כל אחד מהשלבים האמורים, יש להגיש בקשה נפרדת להיתר בניה שתכלול את כל עבודות פיתוח הנדרשות ע"פ הוראות תכנית זו, לאותו שלב הן בתחום התכנית והן מחוצה לה.
ג.	בכל אחד מהשלבים יוקצה שטח נפרד כשטח להתארגנות, אשר לא יהווה מטריד בטיחותי למבקרי האזור.
ד.	כל שלב יהווה יחידה עצמאית, תוך התאמתו לתכנית העיצוב האדריכלי הכוללת למתחם, והבטחת מתן פתרונות חניה, פריקה וטעינה, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
ה.	מתן תעודת גמר בכל אחד מהשלבים יהא כפוף להוראות סעיף 6.6.
ו.	באישור מהנדס העיר יהא מותר יהיה לבנות בכל שלב, מספר מקומות חניה גדול יותר מהנדרש באותו שלב, תוך ראייה של צרכי החניה הכוללים לפרויקט במצב הסופי.

7.2 מימוש התוכנית	
התכנית תבוצע תוך כ- 15 שנים מיום אישורה.	

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>[Handwritten signature]</i>	ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ 513623314			מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten signature]</i>	עירית בית שמש			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>[Handwritten signature]</i>	ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ 513623314			בעלי עניין בקרקע
	<i>[Handwritten signature]</i>	מדינת ישראל			
	<i>[Handwritten signature]</i>	רהיטי צרעה בע"מ 510166549			
	<i>[Handwritten signature]</i>	עירית בית שמש			
	<i>[Handwritten signature]</i>	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		משה צור	עורך התכנית