

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

מחוז ירושלים

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תכנון מקומי בית שמש

בש/בת/143

תכנית מפורטת מס'

בש/51

שינוי לתכנית מס'

מבנן 200 בית שמש

מגיש התכנית : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - ירושלים

המתכנן : הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים

תאריך : ינואר 1993

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

מחוז ירושלים

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תכנון מקומי בית - שמש

תכנית מפורטת מס' בש/בת/143

המהווה שינוי לתכנית מס' בש/51

מבן 200

מקום	:	בית שמש
מחוז	:	ירושלים
נפה	:	ירושלים
מקום	:	בית-שמש
גושים	:	5084
חלקות	:	
שטח התכנית	:	62.8 דונם

בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל ירושלים
המגיש	:	משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת
המתכנן:	:	הרי ברנד, אדריכל ומתכנן ערים
תאריך:	:	ינואר 1993

1. **שם התכנית:**

תכנית זו תקרא, תכנית מספר 143/בש/בת/143 שינוי לתכנית מפורטת מס' 51/בש/143 (להלן: התכנית).

2. **מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 13 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית), ותשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

3. **גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. **שטח התכנית:**

62.8 דונם.

5. **מקום התכנית:**

באזור התעשייה המערבי של בית שמש.

6. **מטרות התכנית:**

(א) שינוי התכנית המפורטת המאושרת מס' 51/בש/ע"י אחד השטח וחלוקתו מחדש למגרשי בניה וקביעת הוראות בניה.

(ב) יעוד שטחים לתעשייה, למרכז שרותים, לשטח צבורי פתוח ולדרכים.

(ג) קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינות.

(ד) קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

(ה) איחוד וחלוקה מחדש.

7. **כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המפורטת ת/51/32/51 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לתכנית זו עדיפה תכנית זו אלא אם צוין במפורש אחרת.

8. **הוראות התכנית:**

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

9. שימושים בקרקע ובמבנים

לא ינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

10. ציונים בתשריט

גבול התכנית	1. קו כחול
שטח למבני תעשייה	2. שטח צבוע סגול
שטח צבורי פתוח	3. שטח צבוע ירוק
שטח למרכז שרותים	4. שטח צבוע אפור מותחם סגול
שטח לבנין ציבורי	5. שטח צבוע חום מותחם חום כהה
דרך מוצעת	6. שטח צבוע אדום
דרך קיימת	7. שטח צבוע חום
	8. מספרים בעגול מסומן על הדרך
מספר הדרך	9. מספר עליון
רוחב הדרך	10. מספר תחתון
קווי בנין לצד הדרך	11. מספרים צדדיים
ביטול דרך קיימת או מאושרת	12. קווים אדומים אלכסוניים

11. רשימת התכליות

11.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה בלתי מזיקה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חניות, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש. גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ- 2000 מ"ר.

לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

11.2 שטח למרכז שרותים (אפור מותחם סגול) ישמש למבנים לשרותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חנויות סופרמרקט, בנקים, ושרותי תקשורת; משרדים מרכזי כנסים ותצוגה, אולמי שמחות, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מרפאות, מתקני ספורט, תרבות ומעון יום, וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה.

11.3 שטח לבנין ציבורי (חום מותחם חום כהה) ישמש למוסד צבורי שמטרתו לשרת את אזור התעשייה וצרכי הקהילה, כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה.

11.4 שטח צבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מתקני ספורט ומשחק, חניה מגוננת וכל שמוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי בקשה להיתר בניה.

פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה.

11.5 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות נקוז ותעול ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. יכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

12. בני ואחוזי בניה

12.1 מגרשים לתעשייה:

12.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 40% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. תותר בניה גלריה בשטח 50% מקומה. שטח הגלריה כלול במנין אחוזי הבניה. במקרה של קומה אחת בלבד תותר תכנית של 50% בקומת קרקע וגלריה בשטח 40% מהקומה, סה"כ 70%.

גובהם של הבנינים לא יעלה על 12.0 מ' מפני הקרקע המתוכננים בתכנית הפתוח במרכז הגאומטרי של המגרש. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים. גובה ארובות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית.

12.1.2 מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות הצדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ' בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפניו אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש.

12.2 מגרש למרכז שרותים

12.2.1 תותר בניה מבנה עד 3 קומות. שטח הבניה יהיה עד 40% לקומה משטח המגרש. גובה המבנה יהיה עד 12 מ'. מרווחי הבניה יהיו: בחזית כמסומן בתשריט, בחזיתות הצדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'.

12.3 מגרש לבנין צבורי

12.3.1 תותר בניה של מבנה עד 3 קומות. שטח הבניה יהיה עד 40% לקומה משטח המגרש. מרווחי הבניה יהיו: בחזית כמסומן בתשריט, בחזיתות הצדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'.

13. חלוקה ורישום

13.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-2000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.

13.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב', וירשמו על שם הרשות המקומית.

13.3 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, וזאת באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה כנ"ל.

14. בצוע התכנית

לאחר אשר תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

15. שמירת איכות הסביבה

15.1 א. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990.

15.1 ב. שימושים אסורים

תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

15.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזיר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

15.3 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

15.4 הוראות כלליות

15.4.1 שפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תוכנית ביוב לשטח התכנית וחיבורו למתקן האזורי.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (5) איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 כפי שיעודכן מעת לעת.

15.4.2 פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי באזור התעשייה.
- (3) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנה מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תסופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

15.4.3 רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדון.

15.4.4 איכות אויר

(1) אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט ואנרגיה סולארית.
לא יאושר שימוש בפחם, במזוט ובסולר.
בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

(2) מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

(3) קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

(4) אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

15.4.5 חזות

- (1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום

ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

(2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפה, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

(3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת זעת מהנדס הועדה. יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון או פלדה. לא יותר שימוש באסבסט או בד.

(4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.

15.5 הוראות להיתר בניה

15.5.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 15.4.5 לעיל.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

15.5.2 מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים יפורטו לפי הצורך כדלקמן:

(1) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אויר
אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון:
תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה,
שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים
דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים
רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים
המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש
פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי
ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה
ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר
לסביבתו.

(7) בינוי
מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים
הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט
ותאורה.

(8) איחסון
מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית
ואסטטית.

(9) פיתוח השטח
מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק
עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל
ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה
במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

15.5.3 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה
המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם
לנושאים המפורטים לעיל.

15.5.4 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד
לאיכות הסביבה באם נדרש הזום להכין מסמך בדבר השפעות
סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות
הסביבה.

15.5.5 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכלית

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות
למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על
חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

(1) שפכים
בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר
המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אויר
תתכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו
ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים
לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

- (3) רעש
יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
- (4) פסולת
תתוכנן עמדת אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך הישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי-מיחזור.
- (5) בדיקת התאמה
תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- (6) חניה
תובטח חניה בכמות מספקת בתחום המגרש שתתאים לאיכלוס הצפוי של המבנה.
- (7) שילוב מערכות
יעשו סידורים בבנין שיאפשרו שילוב מערכות אלקטרו מכניות כגון מיזוג אויר, צנרת מים, כבלים וכו' מבלי לפגוע בהזית הבנין.

15.6. השפעה מצטברת

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, עם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

15.7. שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

15.8. שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:

- (1) סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

15.9. גיבון - בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית פתוח. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חניות. תוכן תכנית

גינן ע"י אדריכל נוף מוסמך לאישור מהנדס הועדה.

16. דרכים

- 16.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- 16.2 קווי הבנין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 16.3 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.
- 16.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינן תאורה ושילוט. מזרונות יהיו מגוננים.

17. חניה

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה, מגרשי חניה ואזורי פריקה וטעינה יוסתרו ע"י סוללה מגוננת.

18. הגנה אזרחית

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- (א) בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.
- (ב) תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, ולאחר אישור מהנדס הועדה.

20. שילוט:

- (א) כל שלט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י מהנדס הועדה.
- (ב) תנאי למתן היתר הבניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.

21. קולטי שמש על הגג

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או יוסתרו ע"י מעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

22. שימוש נכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה של נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

23. היטל השבחה:

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

24. מערכות תשתית

- 24.1 (א) יזמי התכנית יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית הצבורית. בצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, גינון, ניקוז, תאורה וכו' יהיה שלם לאותו שלב של פתוח גן התעשייה.
- 24.2 יותר מעבר קוי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תקשורת וחשמל ממגרש אחד דרך מגרש אחר באישור הועדה המקומית.
- 24.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק או פתח איורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מ'.

- 24.4 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית ועם חב' מקורות.
- 24.5 נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת הנקוז הטבעית.

25. טבלת שטחים

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

26. הפקעות לצרכי צבור

השטחים הצבוריים יופקעו ויירשמו על שם עיריית בית שמש בהתאם לחוק התכנון והבניה.

27. בצוע התכנית

- 27.1 מחלקת מהנדס העיר בשיתוף היחידה לאיכות הסביבה ייקבעו נוהלים

לפקוח, לאחזקה וטיפול שוטף באזור התעשייה.

27.2 כל שאלות התכנון, הבצוע והאחזקה של אזור התעשייה כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י העיריה.

27.3 בבקשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.

27.4 היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהנחייה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרים לבצוע עבודות עפר ושרותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית.

27.5 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה, ע"י בעלי המפעלים, של המבנים הגיבון והגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם.

27.6 הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

28. אחזקה:

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת ע"י הרשות המקומית של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יזמי האתר מתחייבים לנטוע עצים בשטחים הצבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד הקלטם.

העיריה תקים חברת אחזקה מיוחדת לשם כך או תתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים באזור ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה.

29. שלבי בצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת בצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

(1) בצוע התשתיות כולל פריצת הדרכים, סלילת דרך ברוחב 7 מ' הנחת קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת וחבור למתקן הביוב של האזור, גינון ונטיעות של האזורים המפותחים.

(2) ביצוע 20% מהשלדים.

30. חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
הצורה עם רשויות התכנון המוסמכות.
בעל התקנה
עמוס דרמל
אדריכל
מ.מ.ג.
למען אפר, ספק עסקים
יבניתי
על התכנית
ויהוד
מאתנו
אתרת
שכן
מחוז ירושלים

המתכנן

מגישי התכנית

הרי ברנד
אדריכל ומתורגמים
יגאל אלון 120 ת"א
טל. 6960601

חברה לפיתוח תשתיות במים

טבלת שימושי קרקע

הערות	קווי בנין			שימוש עיקרי וחלקי שווה				גודל מגרש מינימלי	צבע האזור	אזור
	קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי לקומה	מספר קומות	גובה מרבי (1)			
שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כלול ב- % הבניה	5	5	5	100	40%	2	12 מ'	2000 מ"ר	סגול	העשיה
שטח גלריה 40% משטח הקומה				70	50%	1	אר			
שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כלול ב-% הבניה סה"כ שטח המבנה לרכות גלריות לא יעלה על 2,400 מ"ר	5	5	5	120	40%	3	12 מ'	2000 מ"ר	אפור מוחתם סגול	מרכז שוהים
	5	5	5	120	40%	3	12 מ'	2000 מ"ר	חום מוחתם חום כהה	בנין צבורי

הערות

1. גובה המחקנים החריגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועד המקומי **הפנים מחוז ירושלים**

תוק הלכתי תמון ובניה (החוזמת טעון) הושיץ 1970
 הפקעות הבניה מס. 143
 הועדה לבניה לשכונת נווה
 התלפידה ביום 26.4.94

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תוק הלכתי תמון ובניה (החוזמת טעון) הושיץ 1970
 הפקעות הבניה מס. 143
 הועדה לבניה לשכונת נווה
 התלפידה ביום 29.4.93