

1000465

U

מרחב הכנון מיוחד ביה שמש

הכניח מסודרת מיוחדת מס' ת/5/32/51

אזור העשייה המקרבי ביה שמש

| | |
|-------------|---|
| מחוז: | ירושלים |
| נפה: | ירושלים |
| מקום: | ביה שמש |
| גושים: | חלק מכפרים בלתי מוסדרים בזריב, דיר-אבאן וזכריה |
| שטח החכנית: | 1717.0 דונם |
| בעל הקרקע: | מנהל מקרקעי ישראל |
| היוזם: | חב' מבני העשייה בע"מ |
| המחכנן: | הרי ברנד, הדריכל ומחכנן עדיס בע"מ |
| תאריך: | ינואר 1975 |

מדינת ישראל
חוק התכנון והערים תשכ"ה - 1965

מרחב הכנון ביה שמש
תחום אזור העשייה מס' ת/5/32/51
גודל החכנית 39
מיום 22.6.75
למכירת החכנית לע"מ
1975

מדינת ישראל
חוק התכנון והערים תשכ"ה - 1965

מרחב הכנון ביה שמש
תחום אזור העשייה מס' ת/5/32/51
גודל החכנית 31
מיום 5.1.75
למכירת החכנית לע"מ
1975

חכנית מס' ת/5/32/51
התכנון מס' 2139 מיום 4.9.75
למס' 2242

חכנית מס' ת/5/32/51
התכנון מס' 2103 מיום 10.4.75
למס' 1454

1. שם החכניה

חכניה זו תקרא "חכניה בנין ערים מפורסת מס" ח/51/32/5.

2. תחולת החכניה

חכניה זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט המפורף אליה.
התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהחכניה בכל הענינים הזובעים לחכניה זו ולתשריט הנ"ל.

3. מטרת החכניה

לאחר ששחים לתעשייה ולמלאכה, למסחר, לתחנת דלק, לבניני צבור, לשטח צבורי פתוח, ולהתווה דרכים.

4. ציונים בתשריט

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. קו כחול | - גבול החכניה |
| 2. קו מרוסק עבה עם נקודה | - גבול שטח שימוש |
| 3. שטח צבוע סגול | - שטח מיועד לתעשייה |
| 4. שטח צבוע סגול מוחתם סגול כהה | - שטח מיועד למלאכה |
| 5. שטח צבוע ירוק | - שטח צבורי פתוח |
| 6. שטח צבוע סגול מוחתם אדום | - שטח מיועד לתחנת דלק |
| 7. שטח צבוע חום מוחתם חום כהה | - שטח מיועד לבניני צבור |
| 8. שטח צבוע אפור מוחתם שחור | - שטח מיועד למסחר |
| 9. שטח עם קווים אלכסוניים | - שטח לתכנון בעתיד |
| 10. שטח צבוע אדום | - דרך פוצעת |
| 11. שטח צבוע חום | - דרך קיימת |

- 12. מספר ברבע עליון של עיגול - מספר הדרך
- 13. מספר ברבעים צדדיים של עיגול - קו בנין
- 14. מספר ברבע תחתון של עיגול - רוחב הדרך
- 15. קו מרוסק עם חיצים - צינור ביוב מוצע
- 16. קו מרוסק עם נקודה וחיצים - צינור סניקה מוצע לביוב
- 17. קו מרוסק דק - צנור מים מוצע
- 18. קו מרוסק דק עם נקודה - צינור מיים קיים
- 19. אות "מ" במסגרת מרובעת - מקלט צבורי
- 20. קו דק עם נקודה - גבול כפר

5. שימוש בקרקע ובבנינים

לא הינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לחכלית המפורטת כרשימת החכליות להלן.

6. רשימת החכליות

- 6.1 - שטחים לחקטיה (סגול) - ישמשו למבנים לחקטיה, לבהי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים ולכל חכלית אחרת שפטרחה לשרת את היעודים הנ"ל ובתנאי שיעמדו בדרישות הרשויות המוסככות בדבר הבטחת איכות הטביבה.
- 6.2 - שטחים למלאכה (סגול מוחחס סגול כחה) - ישמשו לבניית ביחני מלאכה מסגדרטיים בני שחי קומות, המקובלים כיום בחברה מבני חקטיה בע"מ.
- 6.3 - שטח למפחר (אסור מוחחס שחור) - ישמש למבנים לחנויות, מסעדות, בנקים שדוחי דאר ומינהל, וכל חכלית דומה אחרת היכולה לתרום לתפקוד יעיל של אזור החקטיה כפוף לאיסור הועדה על פי הכניית הגשה להיתר בניה.

6.4 - שטח לחחנה דלק (סגול מוחתם אדום) - ישמש לחחנת דלק כולל שרותי דרך בגון סיכה, היקון חקרים, מכירת צמיגים ואביזרי רכב.

6.5 - שטח לבנייני צבור (חום מוחתם חום כהה) - ישמש לבניית בית ספר מקצועי ומרכז הדרכה, חחנה כבוי אש, חחנת מגן דוד אדום וכל שרות צבורי אחר היכול לשפר את מעולה אזור החקשיה.

6.6 - שטח צבורי פחוח (ירוק) - ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים, מחקגי ספורט ומשחק וכל שמוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור החקשיה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי תכניה הגשה להיתר בניה.

פחוח אזור החקשיה יעשה בצורה שתשתלב בגוף הסבעי של האחר. עצים הקיימים כשטחים המיועדים לחקשיה יועברו לשטחים המיועדים לשטח צבורי פחוח, או יינטעו אחרים תחתם.

6.7 - דרכים (אדום) - ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות מעבריים להולכי רגל, הניה, נסיעות, העלות גיקוז ומעבר לקווי מים, ביוב וחשמל.

לא חורשה כניסה למגרשים ששטחם פחות מ-15 דונם הישר מהכביש הראשי העובר באזור החקשיה אלא מכבישי המשנה בלבד.

יוכנו מקומות הניה בחוף המגרשים בהתאם לפרוט שניתן בסעיף 10 להלן.

7. חלוקה ורישום

7.1 - חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. חתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה המיוחדת על פי השרים חלוקה לרישום בסיפרי רישום קרקעות, שחוגש ע"י יוזמי תכנית זאת בהסכמה בעל הקרקע בתנאי ששום מגוש לא יהיה קטן מ-1000 מ"ר וכל חוראות התכנית יחולו עליו.

7.2 - הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המיוחדת לפי סעיף 188 ב' בחוק החכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית בית שמש.

8.1 - תותר בניה של מבנים בני שתי קומות לחעשיה ובני שלש קומות למבני מנהלה. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' מגובה רצפת קומת הקרקע. שטח כל קומה יהיה עד 50% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. תותר תוספת של 25% משטח המגרש עבור סככות בקומת הקרקע.

מבנים שגובהם או מספר הקומות בהם עולה על האמור לעיל חייבים באשר הועדה המיוחדת.

מרווחי הבניה יהיו : בחזית הכביש כמסומן בחשריט, בחזית צדדית אחת 5 מ', בחזית שניה 5 או 6 מ' בחזית קיר אטום ובחזית אחרת 5 מ' או 6 מ' בחזית קיר אטום. בכל מקרה תונסח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפנוי אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכבוי שריפות לשביעות רצון מכבה אש.

כן יובטח אוורור המבנה על פי דרישות משרד הבריאות ויינקטו כל האמצעים לשביעות רצון הועדה המיוחדת בדבר הבטחת בריאות הצבור, במחוז הצבור ורווחתו.

8.2 - מגרשים לפלאבה (מגרשים מ"מ 31 - 29) תותר בניה ביתני מלאכה סטנדרטיים המקובלים כיום בחב" מבני העשיה בע"מ. המבנים יהיו דו-קומתיים.

שטח הקומה יהיה עד 100% משטח המגרש. לא תותר בניה מבנה עזר כל שהוא.

מרווחי הבניה יהיו כמסומן בחשריט.

8.3 - מגרש למסחר - תותר בניה של מבנים בני שלש קומות בגובה כולל של 12 מ' מפני הקרקע. שטח קומת הקרקע יהיה 50% משטח המגרש ושטח קומות ב' ו-ג' יהיה 25% משטח המגרש כל אחד - לא תותר בניה מבנה עזר כל שהוא. קווי הבניין יהיו כמסומן בחשריט.

8.4 - מגרש לחחנת דלק - תותר בניה של מבנים וסככות מבניה קשה בני קומה אחת מעל פני הקרקע. סידורי התנועה יהיו בהתאם לדרישות משרד התחבורה.

8.5 - מגרש לביה ספר מקצועי - הותר בניה מכנה בהתאם לדרישות משרד החינוך והתרכוח.

8.6 - מגרש לבניני צבור - הותר בניה של בניני צבור למי הצרכים שיתחוו באזור התעשייה על פי הכניה מפורטת ובהתאם לדרישות המוסמכות.

דרכים

.9

9.1 - מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בחשריט.

9.2 - קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בחשריט.

9.3 - לפני בצוע ההחברות הדרומיה בהצלכות עם כביש מספר 3 תתוכנן ותסלל ע"י היוזם, צומת חדשה בהתאם לדרישות מ.ע.צ.

חניה

.10

בכל המגרשים המיועדים לתעשייה יוכנו מקומות חניה בחוף המגרשים בהתאם למפתח הבא :

10.1 - לכל 100 מ"ר בנין (בכל הקומות) או 5 עובדים - מקום חניה 1 לרכב פרטי (לפי הגדול משניהם)

10.2 - לכל 500 מ"ר בנין - מקום חניה 1 לרכב כבד

10.3 - במרכז המסחרי לכל 50 מ"ר בנין - מקום חניה 1 לרכב פרטי

10.4 - יעשו סידורים לפריקה וטעינה לשביעות רצון הגורמים המוסמכים.

פקלטים

.11

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים. כל ויתר הבניה יהיה מוחנה באשור הב"א.

מ ע ר כ ו ת

12.

12.1 - חסמל - אספקת החשמל תהיה מרשה של חברת החשמל לישראל בע"מ.

הבניה תהיה כפומה להוראות וממרטי חברת החשמל.

12.2 - מים - אספקת המים תהיה כפי המסומן בתשריט.

12.3 - נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת

הניקוז הטבעית של האתר ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה.

12.4 - ביוב - שופכי אזור התעשייה יוזרמו במערכת סגורה אל מכון הטיהור

של בית שמש העומד להיבנות בשנים הקרובות. אחרי הטיפול הביולוגי

במכון ישמשו הקולחים להשקיה חקלאית בשדות משקי הסביבה.

לפיכך יידרשו המפעלים להבטיח כי השפכים שיוזרמו למערכת הביוב

המרכזית יהיו באיכות העומדת בדרישות החוק מבחינת ההרכב הכימי

והתכנות הפיזיקאליות.

מפעלים ששופכיהם הינם בעלי תכונות החורגות מדרישות האיכות הנ"ל

יהיו חייבים לבצע טיפול מוקדם בשופכיהם בתחום המפעל עד לאיכות

הנדרשת.

שופכים סניטריים גלמיים ניתן להזרים למערכת המרכזית במצב גלמי.

טבלת שטחים

13.

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

בצוע התכנית

14.

14.1 - להבטחת בצוע התכנית רשאית הועדה המיוחדת להתייעץ עם יוזם התכנית,

בעל הקרקע והמועצה המקומית.

14.2 - כל שאלות התכנון, הבצוע והאחזקה של אזור התעשייה כולל גיזון, רחוט רחוב,

האורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו חוץ תיאום בין יוזמי

התכנית לבין הרשות המקומית.

14.3 - בהכנייה הגשה להיתר בניה יצוינו פרטי גדרות, גינות, סידורים
לאחסנה, לסילוק אשפה וכל פרט אחר שיידרש.

14.4 - בעלי המפעלים יהיו חייבים לדאוג לאחזקה הגינות, הגדרות, הסדר
והנקיון בתחום המגרשים שבדיווחם.

15. שלבי בצוע

בכל שלב חבוצע החשתי ההנדסית של אותו חלק כולל היעור במדרונות בהתאם
להכנייה.

16. שרותי חשתי מחוץ לגבולות ההכנייה

היוזם בשיתוף עם הרשות המקומית ובעל הקרקע, יטפל באישור ויישום של קווי
מים וביוב, וכבישים היוצאים אל מחוץ לגבולות ההכנייה והעוברים במרחב
ההכנון הגובל בה.

17. חתימה

בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש ההכנייה
ח"ב מבני חקטיה בע"מ

המחכנן
הרי ברנד, אדריכל
ומחכנן ערים בע"מ
הרי ברנד
אדריכל ומחכנן ערים בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון ופיקוח
מחוז ירושלים

20.2.75

הודעה

אין החגידות מצדנו לביצוע ההכנייה
חברות, אולם החיובות היא אינה
באחריות המסמך זה. זכור
בניסוי כל הנותן אינו
כל רשות מוסמכת לפי כל דין.
מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתבנית כתיבת שו
התואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התנגדות אינה מקנה כל
שם לא תקפה השטח וכל עוד לא נתת
מתאים על ידי שני הצדדים.
מינהל מקרקעי ישראל

תאריך

20.2.75

20.2.75