

חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכניות בניה לתעשייה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תוכנית מפורטת מס' בש/בת/120

שינוי לתוכנית מס' בש/1
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

אזור התעשייה בית שמש צפון

מחוז: ירושלים

נפה: ירושלים

מקום: בית שמש

גושים וחלקות: 5236 חלקה 1 (חלק)
29755 חלקה 6 (חלק)
29758 (לא מוסדר)

שטח התכנית: כ- 69.2 דונם

היוזם: משרד התעשייה והמסחר.
באמצעות ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

1. שם התכנית
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' בש/ בת/ 120 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' בש/ 1.
2. מסמכי התוכנית
- התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") תשריט הערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: "התשריט") נספח נופי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 1), ונספח ביוב ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן נספח מס' 2).
3. גבולות התכנית
- התכנית הזו (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.
4. שטח התכנית
- כ- 69.2 דונם.
5. מקום התכנית
- אזור התעשייה הצפוני בבית שמש. גוש 5236 - חלק מחלקה 1. גוש 29755 - חלק מחלקה 8, וחלק מגוש 29758 (לא מוסדר).
6. מטרת התכנית
- יעוד שטחים לתעשייה ומלאכה חלוקה למגרשי בניה, התוויית רשת הדרכים. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
7. כפיפות התכנית
- על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר בית שמש אלא. אם כן צויין ו/או פורט אחרת בתשריט או בתקנון זה.
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. רשימת התכליות**
- 9.1 שטחים לתעשייה ומלאכה (צבע סגול)**
- ישמשו למבנים לכל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח. תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת וכן לתכליות שמטרתן לשרת את התעשייה.
- 9.2 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק)**
- מיועד לנטיעות, גיבון, ניקוז, וקווי תשתית על ותת - קרקעיים.
- 9.3 דרכים (צבע אדום או חום)**
- ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות, תיעול ומעבר לשרותי תשתית.
- 9.4 שטח למסחר (צבע אפור)**
- ישמש להקמת מבנים למסחר, שירותים עסקיים שיחותים לעובדי אזור התעשייה אולמות תצוגה וכדומה.
- 9.5 שטח פרטי פתוח (שטח ירוק תחום ירוק כהה)**
- השטח מהווה חלק ממגרשי התעשייה, בשטח זה תיאסר בניה, יותר שימוש לחניה, לגיבון, איחסון פתוח בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ועם היחידה האזורית לאיכות הסביבה "שורק" ובתנאי שלא תיפגע הצמחיה הקיימת שם כיום, בשטח זה יאסר כל שימוש לאיחסון חומרים מסוכנים, לפי הגדרתם בחוק.
- 10. שימוש בקרקע ובבנינים**
- לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן ולאחר אישור רשות הבריאות.
- 11. חלוקה ורישום**
- חלוקת השטחים למגרשים, תיעשה בהתאם למסומן בתשריט. ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.
- 11.1 חלוקה למגרשים**
- א.** חלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה המותרים.
זאת באישור הוועדה המקומית ע"פ תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ- 1 דונם וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- ב.** במקרה ומפעל אחד יבנה 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, זאת באישור הוועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה כנ"ל.

11.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

.12 מערכות תשתיות12.1 חשמל

א. תקבועה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יסוד. מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרח ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מטרים,
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים,
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו - 11.0 מטרים,
אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ'.
מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של בית שמש.

12.3 ביוב

כל מתקן באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. מפעלים אשר איכות שפכים הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים יחויבו בהקמת מתקני קדם - טיפול אשר יביא את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויוקמו בתחום המגרשים ולא מחוצה להם, כל האמור לע"ל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' ... אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום. ויאושרו ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הביוב העירוני תאפשר העברת קווי ביוב ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

12.4 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים תחתיים. כל שטח יחובר עם דרך המדרכות הציבוריות ועם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיתוקנו המתקנים לטיפול במי גשם לשיעור רצון המהנדס. הבקשה להיתר תיכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הועדה. תאפשר העברת קווי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

- 12.5 חומרים רעילים
- התרת שימוש בחומרים רעילים, ייעשה על סמך אישור המשרד לאיכות הסביבה. הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
13. חלוקת טבלת השטחים
- ראה תשריט מצורף.
14. אופן ביצוע התוכנית ותנאים להוצאת היתר בניה
- 14.1 פיתוח השטח
- תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים, לאחר פרסום להפקדה, ניתן יהיה לאשר ולבצע עבודות עפר ושירותי תשתית בתחום התכנית.
- 14.2 היתרי בניה
- בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם להוראות התוכנית ונספחיה ובנוסף תכלול הבקשה מידע בנושאים הבאים:
- פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון, ותוכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש.
- תנאים להוצאת היתרי בניה:
- א. ביצוע פתרון הביוב כמסומן בנספח הביוב המצורף לתכנית.
- ב. פיתוח השטח הציבורי הפתוח עפ"י הנחיות הנספח הנופי.
- 14.3 חזות ועיצוב
- עדיפות תכנון חזיתות המבנים והפתחים לכיוונים שאינם פונים למפעל נשר. חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגימור, ייקבעו על ידי אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.
- 14.4 גידור
- בחזיתות מגרשי התעשייה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית באישור מהנדס העיר. בחזיתות המגרשים הפונים לכיוון מזרח יותאם הגידור לשמש כמחסום אבק.
- 14.5 גיבון
- 10% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גיבון, במסגרת הבקשה להיתר בניה, שטחי הגיבון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתו של מהנדס העיר. בשטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו צמחים ע"פ תכנית פיתוח סביבתי שתוגש בצירוף לתכנית זו ותהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 14.6 רעש
- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) - יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

14.7 איכות האויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מצד כל מקור שהוא.

14.8 איכות הסביבה

הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדרך השפעות סביבתיות צפויות - לרבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק ממפעל או מכל שימוש אחר. כאשר לדעתי ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

14.9 פסולת מוצקה

הפסולת הביתית תופרד מפסולת תעשייתית ברת מחזור או לחילופין פסולת המוגדרת כרעילה או מסוכנת.

במסגרת הבקשה להיתר יש לכלול הערכה של כמויות הפסולת הצפויות בהתאם למרכיביה. לכל מגרש יוקצה ויסומן במסגרת היתר הבניה שטח מיוחד מוגן באמצעי מסתור בקרבת כביש הגישה להצבת מכולת אשפה. או פתרון סילוק אשפה אחר, התשלומים בגין כך, מיקום וקיבולת יקבעו ע"י מח' התברואה בעיריית בית שמש.

.15 חניה

החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. החניה תחולק 70% בתחומי המגרשים ועד 30% ברחובות הגובלים, בכל אחד משלבי הבניה. החניה התפעולית כולל אזורי תמרון פריקה וטעינה יהיו בתחומי המגרשים בכפוף לנספח התחבורה.

.16 שטחים מוגנים

מכסת השטחים המוגנים ומיקומם יהיו בהתאם להוראות הג"א.

.17 טבלת הוראות וזכויות הבניה

גובה בניה מכסימלי	אחוזי בניה - שטחי בניה					קווי בנין במטר		אזור שימוש עיקרי
	מספר קומות	סה"כ	כיסוי קרקע % בניה לקומה	מעל מפלס כניסה		צדדי/ אחורי	קדמי לדרך	
				שטחי שרות	שימוש עיקרי			
17	2	95	50	15	80	4 *	כמסומן בתשריט	תעשייה
15	3	130	50	20	110	3	כמסומן בתשריט	מסחר

* קו בנין צידי לכוון רשתות החשמל יהיה 5 מ'.

מרתפים 17.1

באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לעשות שימושים לשטחי שירות בקומת מרתף מפולשת שנוצרה עקב הפרשי גובה בתחום המגרש.

תוקף התכנית .18

עריכת עבודות פיתוח עבור 20% משטח התכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

עכוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

ליו"ר המועצה
המחוזית
ירושלים
16-04-1995

בעל הקרקע:

היוזם:

ממונה
התכנון
21/3/96
על ידי:

עורך התכנית: עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלה 120 ת"א 67443
טל. 6959893 פקס. 6960299

עדנה ורפאל לרמן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלה 120 ת"א 67443
טל. 6959893 פקס. 6960299

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

120
מסמך
מסמך
מסמך
מסמך
מסמך