

דברי הסבר

תכנית זו נועדה לתכנן ולפתח קרקע המיועדת ליעור, לתחנת תדלוק ושירותי דרך.

הקרקע נמסרה למושב זנוח מאז הקמתו למטרת עיבודים חקלאיים.

הקרן הקיימת לישראל, לאחר שבדקה את התכנית מול היערות הקיימים בפועל

בשטח, נוכחה לדעת כי השטחים של מושב זנוח אכן מעובדים בפועל ע"י המושב.

אי לכך תוקנה על ידם תכנית תמ"א 22 ומגרשים אלו סומנו בתכנית כשטחים חקלאיים.

(מצ"ב מכתב קק"ל מרחב מרכז, מתאריך 16 מרץ 2005)

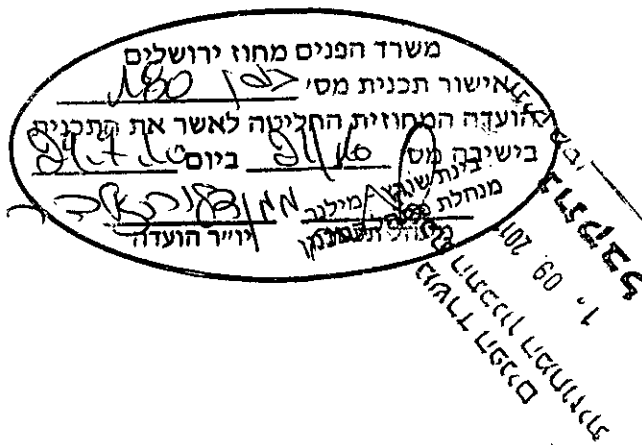
התכנון לוקח בחשבון את הפרשי הגבהים, התנאים הטופוגרפיים הטבעיים, כך

שהפיתוח והגיגון המוצעים והסכימה התנועתית משתלבים בקרקע הטבעית בצורה

מקסימלית

עמירם ניב אדריכל
רשיון מס' 16380
צמרות 12 הרצליה
09-9554669

עמירם ניב



מחוז ירושלים – עיריית בית שמש - מרחב תכנון מקומי בית-שמש

תכנית מתאר מפורטת

תכנית מתאר מפורטת מס' בש / 180

שינוי לתכניות מס' תמא / 22 ו – בש / 200

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה :

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' בש / 180 שינוי לתכניות מס' תמא / 22 ו – בש / 200.

1.2. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית : 9.759 דונם.

1.4. מיקום התכנית :

1.4.1 שם היישוב : בית שמש

מתחם בין רחובות כביש מס' 10 והרב הרצוג.

1.4.2 גוש 5229

חלקות (בשלמות) _____ חלקי חלקות 56 51 42 30 10

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך: בין 200225 לבין 200325.

רוחב: בין 627450 לבין 627325.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התוכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

2.1 מסמכי התכנית :

2.1.1 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התוכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ : 1:250 1:1250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים :

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:250.

התכנית הינה מנחה בלבד.

ב. תכנית פיתוח וגינון (נספח מס' 2).

ג. תכנית תנועה וחנויה (נספח מס' 3 בקני"מ 1:250).

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 יחול המצוין 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, שאינם חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר.

3. **מטרות התכנית:**

3.1 **מהות התכנית:** שינוי ייעוד קרקע מאזור מיוער או מוצע ליעור לתחנת תדלוק מסוג ב' עפ"י תמ"א 18 ושירותי דרך כולל קביעת זכויות והוראות בניה. שינוי יעוד קרקע מאזור מיוער או מוצע ליעור ליער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 ולשפ"פ.

3.2 קביעת קווי בנין חדשים ומספר הקומות המותרים.

3.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.5 איחוד וחלוקה חדשה (בהסכמה).

4. **יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר בש / 200 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות תמא / 22. וכן הוראות שבתמ"א 34 ב"3. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות	קווי בניה			שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח המגרש בדונם	מס' המגרש	ייעוד המגרש
	אזורי	צדדי	קדמי	מחצית לקרקע	מעל הקרקע	מחצית לקרקע	מעל הקרקע			
מוצע										
2	3 מ' אזור (**)	3 מ' אזור (**)	3 מ'		600 מ"ר סככה מעל איי משאבות 10 מ"ר גטו מרחב מוגן, מכונת רחיצה למכוניות וסככת צל לייבוש מכוניות (**), מחסן ביוקלין למכונת הרחיצה כ - 40 מ"ר.	(*)	130 מ"ר	4.222		ת. חדלוק
								1.318		דרך קיימת ומאושרת
								1.541		ש.פ.פ. עם זיקת הנאה לציבור
								2.678		יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22
								9.759		סה"כ

הערה:

- (*) שטחים אלו יוקצו עבור מיכלים תת קרקעיים ותשתיות.
 (**) עבור סככת ייבוש למכוניות ומכונת רחיצה למכוניות יותר קו בניה 0.
 (***) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובתחריטים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום בסגול הוא אזור לתחנת תדלוק.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם עפ"י תמ"א 18 תחנת דלק מסוג ב'. מבנה התחנה בשטח של 130 מ"ר, איי תדלוק, גג מעל איי התדלוק בשטח של כ- 600 מ"ר, מכונה אוטומטית לשטיפת מכוניות ומחסן ביוקלין המשמש את מכונת השטיפה, חניות, סככת צל, גינון וכו'. יש לספק בתחנת הדלק שמנים לרכב, שרותי מים למקרה(רדיאטור)ועמדה למילוי אויר בצמיגים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי המפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח : עפ"י תשריט בינוי, פיתוח ותכנון נוף.

5.2.4 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום בירוק כהה הוא אזור שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. פיתוח השטח והנטיעות בהתאם לעקרונות הקבועים בתכנית הפיתוח והגינון. רצועת הנטיעות בהיקף התכנית תהיה של חורש ים תיכוני מקומי כמפורט בתכנית הפיתוח. לא יהיה שינוי במיני העצים והשיחים לנטיעה ברצועה זו, המיועדת לשילוב התחנה בסביבתה הנופית ללא אישור בכתב מהמתכנן.

5.3.1 השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב ירוקים הוא יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 הוראות תמ"א 22 יחולו בשטח זה. שטח היער יהיה עבור שמירת שטחי היער ונטיעות. פעולות ביער יהיו בתאום עם קק"ל.

5.3.2 יזם התכנית יתכנן ויבצע את פיתוח השטח לטיפול נופי בד בבד עם ביצוע הקמת תחנת התדלוק. השפ"פ יפותח ויתוחזק ע"י יזם התכנית.

6. חניה:

6.1 החניה תהיה בתחום מגרש מס' 400 (תחנת התדלוק), בהתקן התקף לעת מתן היתר. החניה תהיה עילית/מקורה בחלקה, הכל כמצוין בנספח מס' 3.

6.2 מיקום החניות, כמצוין בנספח 3, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. שביל לאופניים:

תשמר רצועה עבור שביל אופניים בין תחנת התדלוק לבין כביש 10. תנאי להיתר בניה הוא הצגת הרצועה בתיאום עם מהנדס העיר בית שמש.

8. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 3.5, 6, להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם :

8.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

8.1.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש מס' 400 (תחנת תידלוק), בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פיתוח קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות.
תכנית הפיתוח בשלב היתר הבניה תיערך בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי והפיתוח המצורפת כנספח לתכנית.
תנאי למתן טופס 4 לתחנת התדלוק הינו סיום ביצוע פיתוח השפ"פ עם זיקת הנאה לציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית בית שמש.
8.1.3 הגשת תכנית פיתוח המציגה נטיעות ופיתוח השטח במגרש 303 (שפ"פ) בהתאם לנספח הנופי שיוגש במסגרת התכנית ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית בית שמש.

8.1.4 תיאום 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 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

8.1.5 לא יינתן היתר בניה ללא חתימת הסכם פיתוח ותחזוקה בין היזם והעירייה. פיתוח המקרקעין יעשה בהתאם להסכם פיתוח שנחתם בין היזמים לעיריה ובמיוחד על פי הקבוע בנספחים ב-1, ב-2 להסכם הפיתוח.

8.1.6 לא יינתן היתר בניה ללא אישור לתכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות בדבר.

תנאי למתן טופס 4 הוא אישור ביצוע תכנית הסדרי התנועה בפועל בשלמותה והשלמתן המלאה של כל עבודות הפיתוח כמפורט בהסכם הפיתוח, עם זיקת הנאה לציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית בית – שמש.

8.1.7 לא יינתן היתר בניה ללא חו"ד יועץ קרקע לנושא סמיכות תחנת התדלוק עם האתר להטמנת עודפי עפר במידת הצורך היתר הבניה יטמיע המלצות היועץ. ייקבע בהוראות התכנית כי ככל שימצא על ידי מהנדס הועדה המקומית בהתבסס על חוות דעת יועץ הקרקע שקיים סיכון בהקמת התחנה מתחת לאתר הטמנת עודפי עפר יפקעו מאליו הזכויות המוקנות בתכנית.

8.1.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי ההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה בנוגע לתחנות תדלוק. היתרי הבניה יאושרו ע"י היחידה הסביבתית שורק ומחוז ירושלים במשרד להגנת הסביבה.

8.1.9 תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום ביצוע תחנת התדלוק בהתאם להנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה בנוגע לתחנות תדלוק ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

8.1.10 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית מפורטת ותכנית סניטרית לאישור משרד הבריאות.

8.1.11 היתר הבניה יכלול איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.

8.1.12 היתר הבניה יכלול אופן התקנת מיגון ודיפון כפול למיכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה. המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.

8.1.13 היתר הבניה יציג מערכת ניתור חלל שבין הדפנות הכפולות של מיכלי אחסון הדלק התת קרקעיים.

8.1.14 היתר הבניה יציג קירוי התחנה באזור התדלוק.

8.1.15 היתר הבניה יכלול איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכות הפרדת שמנים ודלק.

8.1.16 היתר הבניה יכלול הסדרת הניקוז המקומי באופן שאפיק הוואדי המקומי יעקוף את תחנת הדלק.

8.1.17 היתר הבניה יכלול ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכת.

8.1.18 תנאי להיתר יהיה סימון קווי המים והמתקנים בשטח התכנית בתיאום עם חברת "מקורות".

8.1.19 תנאי להיתר הבניה יהיה כי ביצוע כל עבודה שתידרש להגנת קווי המים והמתקנים או העתקתם לתוואי חלופי בתיאום עם חברת "מקורות".

8.1.20 תנאי להיתר הבניה יהיה פינוי עודפי העפר מתכנית זו לאתר מאושר ע"פ חוק.

8.1.21 תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית ניקוז לראשות הניקוז לצורך קבלת חוות דעתה בהתאם לסעיף 9 בתמ"א 34 ב'3/

8.1.22 תנאי להיתר הבניה הוא בדיקת קונסטרוקטור באשר לסיכונים מגלישת מדרונות ובמידת הצורך מענה תכנוני לסיכונים הללו בתכנית.

9. רישום, איחוד וחלוקה :

9.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

9.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על יד מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

10. תקנות כלליות לבריאות הציבור ואיכות הסביבה:

10.1 מניעת זיהום קרקע מי תהום.

- א. למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
- ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות ייבנו מחומר אטום, ועמיד בפני פחממנים.
- ג. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות המים (צנרת וכד') יידרשו בשלבי היתרי הבניה, בהתאם לרגישות הידרולוגית.

10.2 ניטור ובקרה.

- א. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממיכלי הדלק וממשטחי התדלוק, יותקנו בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.
- ב. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים ייעשו בהתאם להנחיות מפורטות בחוק (תקנות המים - מניעת זיהום מים - תחנות דלק - התשנ"ז 1997) ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

10.3 שפכים וניקוז.

- א. שפכים סניטרים יפנו למערכת הביוב המקומית.
- ב. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
- ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול, להפרדת דלקים ושומנים טרם חיבורם למערכת הביוב.
- ד. לצמצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגגונים את אזור משאבות התדלוק.
- ה. המתקן לשטיפת רכבים יכלול מערכת מחזור מים.

10.4 פסולת.

א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.

ב. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תפונה לאתר מאושר.

10.5 איכות אוויר.

יותקנו האמצעים הדרושים למניעת זיהום או מערכת להשבת אדי דלק.

10.6 פיתוח סביבתי.

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו.

11. כיבוי אש:

א. **רשת מים**: בחזית התחנה על קו מים 4" יותקנו 2 עמדות כיבוי אש שכל אחת מהן תכיל:

הידרנט בקוטר 3", גלגלון בקוטר 3/4" תקני עם כדורי ומוזנק 1".

ב. **ציוד כיבוי**: בכל עמדת כיבוי יותקן ארגז כיבוי שיכיל: 2 זרנוקים ומוזנק רב שימושי 2", מעבר שטורץ מ-3" ל-2" וגלגל פתיחה להידרנט 3".

ג. **תאורת התמצאות**: בתחנת הדלק יותקנו יחידות תאורת התמצאות (תדיאורים) כדי להאיר את שטח התחנה בעת הפסקת חשמל.

ד. **שילוט**: בדלת הכניסה לחדר החשמל יותקן שלט: "חדר חשמל" וכן מפסק זרם חשמל ראשי.

ליד כל עמדת כיבוי יותקן שלט "עמדת כיבוי אש" יש להרבות בשלטים גדולים וזוהרים: "דלק כיבוי אש".

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

12.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו בקרבת קווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התוואי הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.6 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'.

בקווים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.6 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אוורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מטרים.
רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים.

שינויים במערכת החשמל שהעתקן יידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

13. שיפוי:

1. יזמי התכנית ישפו את העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בית שמש (שניהם יקראו להלן "הועדה") בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתידרש הועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.
2. יוזם התכנית יעביר את התשלומים לוועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

14. השבחה :

היטלי השבחה ישלמו על פי כל חוק.

15. עתיקות :

השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1973/0 "צויאע", ח' אל - י"פ :
1091 עמ" 1466 מיום : 18/05/1964 ; 27065/0 "עלין, ח' (מזרח) י"פ, 4923 עמ" 4960
מיום 29/06/2000 ; 27066/0 "עלין, ח' (צפון) י"פ, עמ" 4960 מיום 29/06/2000 הינו/נס
אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח -
1978.

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אידור
מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקות, חיתוכי
בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין
ועל פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שיפור בהתאם לחוק רשות העתיקות, התשל"ח -
1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל
הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

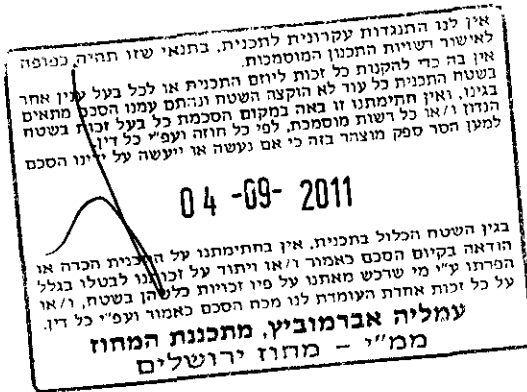
היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי
סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה
ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או
תוספות משמעותם פגיעה בקרקע.

16. השמדה :

16.1 התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

אי הוצאת היתר בניה במשך תקופה של 5 שנים מיום אישור התכנית,
מכל סיבה שהיא, תביא לביטול התכנית.

חתימות:



בעל הקרקע:

זנוח
שב עבדים של פעלי אגודת ישראל
ישיבות הקלאית שהתמזגו בע"מ

היוזם:

זנוח
שב עבדים של פעלי אגודת ישראל
ישיבות הקלאית שהתמזגו בע"מ

בל-מוצרי נמט בע"מ

עורך התוכנית:

15.8.11

עמירם ניב, אדריכל
רשיון מס' 16380
צמרות 12 הרצליה
09-9554669

הרשויות: