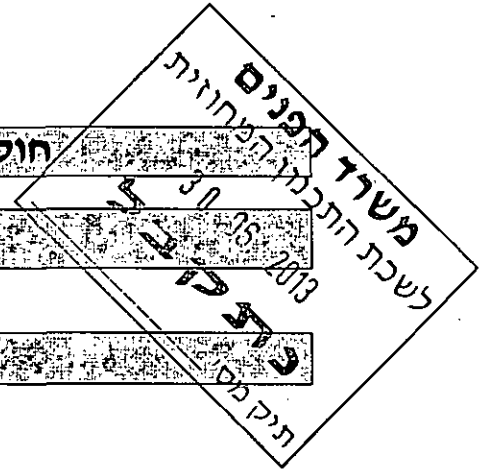


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ב.ש/154 ט"ו

רח' המסגר 19 - קביעת זכויות בניה לתעשייה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי עיריית בית-שמש

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית לתכנון ובניה</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תכנית מתאר מפורטת מס' ב.ש/154/ט"ו
בית-שמש****דברי הסבר**

המגרש נמצא באזור התעשייה הצפוני בבית-שמש ואין בו כל מבנה בנוי.
מטרת התכנית הקמת מבניה תעשייה והסדרת זכויות בניה כגון: יעודי קרקע,
קווי בניין והוראות בניה, זאת מאחר ובאזור זה אין ת.ב.ע מוסדרת
הקובעת זכויות ויעודי קרקע.
כמו כן, תכנית זו באה להסדיר ולתת פתרונות חניה לתכנית זו.

התכנית קיבלה הקלה מתמ"א 23, צמצום קו בנין מ-120 מ' ל-37 מ' מציר
מסילת הברזל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מחוז ירושלים תכנית מס' ב.ש/154 ט"ו

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רח' המסגר 19 – קביעת זכויות בניה לתעשייה</p>	<p>שם התוכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>
<p>ב.ש/154/ט"ו</p>	<p>מספר התוכנית</p>
<p>1,366 דונם</p>	<p>שטח התוכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> 1.2 שטח התוכנית </div>
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> 1.3 מהדורות </div>
<p>3</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>
<p>18.6.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> 1.4 סיווג התוכנית </div> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<p>• ללא</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 199/600
קואורדינטה Y 629/275

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה הצפוני בית שמש בסמוך לתחנת הרכבת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית בית-שמש

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בית-שמש

רחוב מספר בית המסגר 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5206	• מוסדר	חלק מהגוש	25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תרש"צ 5/32/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תרש"צ 5/32/1 ממשיכות לחול	1161	25.2.65
תמא/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/23 הוראות תכנית תמ"א/23 תחולנה על תכנית זו.	3366	31.7.86
בש/154	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/154 הוראות תכנית בש/154 תחולנה על תכנית זו	4786	26.7.99
תמא/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34 הוראות תכנית תמ"א/34 תחולנה על תכנית זו	5206	15.7.03

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משכית לוי מלכה	18.6.2013	ל"ר		ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
						1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	משכית לוי מלכה	18.6.2013	1	ל"ר			
	ועדה מחוזית	משכית לוי מלכה	18.6.2013		ל"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בנוי

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*מחייב לעניין: גובה, קווי בנין

1.8: בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
ל.ר			ל.ר	א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ	513335323	המסגר 2 א.ת. צפוני בית-שמש	02-9917340	050-5237324			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			ל.ר	א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ	513335323	המסגר 2 א.ת. צפוני בית-שמש	02-9917340	050-5237324		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר			א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ	513335323	המסגר 2 א.ת. צפוני בית-שמש	02-9917340	050-5237324		
	מנהל מקרקעי ישראל				רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי • מודד	אדריכל מודד	025710054	00108221	ל.ר	ל.ר	מסילת ציון 199	077-5040310	050-5263004	077-5040310	Tsion198@walla.co
		317729465	1112	ל.ר	ל.ר	ת.ד. 600 בית-שמש	02-9910093			

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
ל.ר	ל.ר

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

2.1.1 קביעת זכויות בניה בחלקה מס' 25 באזור תעשיה צפוני בית-שמש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת שטחי בניה: סה"כ 1,474 מ"ר עיקרי ושרות
- 2.2.2 קביעת קווי בניין ע"פי המסומן בתשריט
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה
- 2.2.5 קביעת הקלה קו בנין ממסילת הברזל לפי תמא/23 מ-120 מ' ל-37 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
		1,443			שטח התוכנית – דונם
		893			תעשיה מלאכה ואחסנה – מ"ר
		1,443			שטח קרקע לתעשיה

סה"כ שטח התכנית - 1,443 דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשיה מלאכה ואחסנה	25	
דרך מוצעת	2	

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
שימושים	
תעשייה קלה, מלאכה ואחסנה בתחום המתכת, העץ, אלקטרוניקה ומלאכה זעירה	
4.1.1	<p style="text-align: center;">פסולת בנין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.</p>
הוראות	
א.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו
ב.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו
ג.	תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות. (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ד.	מבקש ההיתר בניה, יבצע ע"ח וע"י את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס העיר והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, התכנון והביצוע יהיו ע"י וע"ח המבקש לשביעות רצון מהנדס העיר.
ה.	מבקש היתר הבניה יבצע בתחום המגרש ובמידת הצורך במרחב הגובל בין המגרש ומסילת הברזל כל עבודות פיתוח לחזק את יציבות הקרקע ולהסדרת טיפול ניקוז כנדרש ע"י רכבת ישראל וזאת על חשבונו ועל-ידו, לשביעות רצון כל הגורמים הנוגעים בדבר.
ו.	תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרון ותנאי למתן טופס 4 הוא ביצוע בפועל של התכנית המאושרת.
ז.	תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר בניה בק.מ 1:100 לפי הנחיות וכולל כל הפרטים הנדרשים ע"י מהנדס העיר.
ח.	חניה בתוך המגרש בהתאם לתקן בתוקף במועד הגשת בקשה להיתר. כמו כן, שטח פריקה וטעינה, שטח זה אינו כלול במניין אחוזי הבניה.
ט.	לא ינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר.
י.	תנאי להיתר בניה הוא הספקת מתקן לאיסוף אשפה ופסולת בתחום המגרש בהתאם להנחיות אגף התברואה של עיריית בית-שמש.

4.1.3 תנאי לתוקף תכנית

תנאי לתוקף לתכנית היא הסדרת נושא מתן כתב התחייבות ושיפוי לטובת הועדה המקומית ע"י יזם התכנית.

4.1.4 סטייה ניכרת

כל שימוש אחר שאינו תעשייה ייראה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

4.1.5 מסילת ברזל

בתחום קווי הבניין של מסילת הברזל, לא תותר כל בניה ו/או חניה ולא תתאפשר נגישות למתחם מאזור זה.

4.1.6	רשות העתיקות
<p>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.</p>	
4.1.7	חניה
<p>החניה תהיה ע"פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה ע"פי נספח הבינוי למעט חניה תפעולית.</p>	
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התו"ב התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)							
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	25	1,366	893.00	35.00	546	1,474	112%	47%	12.10	2	1	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט

* לפי תכניות בתוקף

*** קוו בניין צידי שמאלי יהיה ע"פי המסומן בתשריט שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה שטח השרות הנייל כולל שטח מרחב מוגן הנדרש כחוק.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין

6.3. הגנה על איכות מים תהום - מניעת זיהום

א. בתכנית לא תתבצע החדרת נגר עילי אל תת הקרקע. נגר עילי חייב להיות מנוקז לניקוז הטבעי – ואדיות, הנחלים, הבארות והעמקים ומנותק מכול משטח מזוהם.
 ב. טרם התחלת הבנייה במקום יש לוודא כי בשטח לא קיימת קרקע מזוהמת. הוצאת היתר בנייה תותנה בעריכת סקר קרקע PHASE1 ונקיטת כלל הפעולות הנדרשות בנושא לרבות טיפול ואו פינוי קרקע.
 ג. כלל פעילויות הייצור הכוללות שימוש בחומרים מסוכנים יבוצעו על גבי משטחי תפעול אטומים ומבוקרים.
 ד. אחסנת כימיקלים בתכנית תתבצע במיכלים סגורים ואטומים תוך כדי נקיטת אמצעים למניעת דליפות אשר יקבעו בהתאם לסוג וכמות החומרים.
 ה. שפכים תעשייתיים אשר ייווצרו בתכנית לא יוזרמו אל מערכת הביוב העירונית באם איכותם אינה עומדת בתקנות על פי כל דין.
 ו. ינוהל מעקב אחר איכות הנגר העילי היוצא מהתכנית.
 ז. כלל האמצעים והנהלים למניעת זיהום קרקע ומי תהום יתואמו ויאושרו על ידי היחידה הסביבתית "שורק" ו/או המשרד להגנת הסביבה.

6.4. חיזוק מבנים - תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.5. סטייה ניכרת

1. גובה הבנין המירבי המצוין בנספח הבינוי והשימושים לתעשייה, יהיו מחוייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התה"ב התשס"ב-2002.
 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התה"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
18.6.13	<i>[Handwritten signature]</i>	א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ			מגיש התוכנית
18.6.13	<i>[Handwritten signature]</i>	א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ			יו"ם בפועל (אם רלבנטי)
18.6.13	<i>[Handwritten signature]</i>	א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ			בעלי עניין בקרקע
18.6.13	<i>[Handwritten signature]</i>	א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ			
18.6.13	<i>[Handwritten signature]</i>	א.סופרי חברה לניהול נכסים בע"מ	025710054	משכית לוי מלכה	עורך התכנית

משכית לוי מלכה
אדווקטית
 רבעת ישעיהו
 מספר רשיון
 059-6402778
 108221

10. איכות הסביבה

- א. עבודות קידוח כלונסאות יעשו בהרטבה רציפה וכיסוי פתח פליטת החומר באמצעות ברזנט ושימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק.
- ב. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות והחוק למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב – 1992 ותקנותיו.
- ג. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגנרטור בהתאם לדרישות החוק.
- ד. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו'.
- ה. אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת – תוגדר עמדת שפיכה משולטת של עודפי בטון ונקודת שטיפה למיקסר/שקתות מערבלים. אסורה לחלוטין שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקום זה.
- ו. מיכלי דלק/סולר יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.
- ז. עמדת גנרטור תגובה במאצרה מתאימה.
- ח. אין לנקז את המאצרה החוצה לשטח אלא לשאוב את תכולתה לחביות ולשלוח למחזור.
- ט. מאצרה מלאה בנוזלים תפונה על ידי שאיבת קבלן מוסמך ופינויה לאתר סילוק מאושר.