

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/מק/51

שם תוכנית: איחוד חלקות והרחבת דרך אזור תעשיה מערבית בית שמש

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: בית שמש
סוג תוכנית: תכנית מפורטת עם איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
כס/מ/51 15002 11/3/15 מושה מונטג יו"ר ועדת התכנון ובניה וממונה תיק ההנדסה בית שמש	דניאל צרפתי מנהלס העיר ומנהלס הועדה המקומית בית - שמש

דברי הסבר לתוכנית

במקום חלה תכנית מס' ת/51/32/5 ועל פיה מותר לבנות שתי קומות עד 100% משטח מגרש עד 50% לקומה, קו בנין לאורך רחוב התעשיה הוא 10.0 מ'. בין מגרש מס' 33 ורחוב מלאכה מתוכנן פס שצ"פ.

במגרש מס' 33 נבנה בנין אשר בולט מקו הבנין ל-3.0 מ' לקיוון רחוב התעשיה. מגרש ללא מספר המיועד לשצ"פ אינו מנוצל כשצ"פ, וישנו כאן צורך להרחבת הדרך על מנת לתת תנועה חופשית למשאיות כבדות באזור התעשייני.

חברת פוליפח נוסדה בשנות שבעים ומעסיקה כמה מאות עובדים, תחום עיסוקה היא במסחר ועיבוד מתכת, החברה יושבת על מספר מגרשים, ובשל אופי הפעילות יש צורך ברצף מפעלי, האיחוד גורם לאפשרויות הצבה של מכונות חדשות דבר אשר תורם לצמיחה של החברה ומאפשר כניסה לתחומים חדשים.

התכנית הזאת מוצעת:

- לבטל שצ"פ לטובת הרחבת הדרך.
- לשנות קווי בנין לאורך רחוב התעשיה מ-10.0 מ' ל-7.0 מ'.
- להגדיל שטח בניה לקומת קרקע עד 60% ולהקטין את קומת הראשונה ל-40% ללא הגדלת שטחי בניה כלליים.
- לצורך תהליך טכנולוגי יש להאחד שני מרגשים מס' 33 ו-35 למגרש אחד.
- ישנו היתר בניה מס' 56/87

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

איחוד חלקות והרחבת דרך אזור תעשיה דרומית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

מספר התוכנית בש/מק/51

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 13.04.2015

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^ט בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן _____, 62 א (ג)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 195950

קואורדינטה Y 626850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בית שמש

• התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

בית שמש יישוב

אזור תעשיה מערבי שכונה

התעשיה רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5084	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	שצ"פ	2,8,9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
51/32/5/ת	35,33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5/32/51ת	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ת/51/32/5 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2139	4/09/1975

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	12		13.04.2015	גאורגי שפיטלניק		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	ל"ר	1	7.09.2011	גאורגי שפיטלניק		
נספח מס' 1 (איחוד וחלוקה)	מחייב	1: 500	ל"ר	1	7.09.2011	סרגי טלפה		
נספח מס' 2 (בינוי)	מחייב חלקי	1: 100	ל"ר	1	24.06.2014	גאורגי שפיטלניק		

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית 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(*)
	פוליפח בית שמש בע"מ	511577348				רח' התעשיה, 33, בית שמש	02-9912110				5084/33

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
	פוליפח בית שמש בע"מ	511577348				רח' התעשיה, 33, בית שמש	02-9912110			

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
• בעלים		מדינת ישראל		מנהל מקרקעין לישראל		רח' יפו, 216, ירושלים	02-5318888			
• בעלים				עיריית בית שמש		רח' הרצל 2, בית שמש	02-9909999			
• חוכר		פוליפח בית שמש בע"מ	511577348			רח' התעשיה, 33, בית שמש	02-9912110			

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	אדריכל	גאורגי שפיטלניק	306433087	66119			רח' הר טוב, 10/24, בית שמש	02-9914461	050-8590318	072-2366011	georgel59@gmail.com
• מודד	מודד	סרגי טלפה		549			רח' סן מרטין, 63, לוד		052-2389243	08-9151075	sergeit@netvision.net

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

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**

- איחוד מגרשים 33 ו-35.
- הרחבת הדרך.
- כניסה למגרשים 33 ו-35 מרחוב המלאכה.
- שינוי איוון בחלוקת שטחים בין הקומות ל-60% בקומת קרקע ו-40% בקומה א' ללא תוספת זכויות בניה.
- שינוי קווי בנין.
- ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- קביעת הרחבת דרך.
- קביעת קווי בנין, כאמור.
- הגדלת שטחי בנין לקומת קרקע עד 60% משטח מגרש והקטנת שטח בניה לקומה ראשונה ל-40% ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.
- קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- קביעת כניסה למתחם מגרשים 33 ו-35 מרחוב המלאכים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15.3
-------------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה	מ"ר	9934	0	9934		
	מס' יחיד					
דרכים	מ"ר	3308	2058	5366		
ש.צ.פ.	מ"ר	2058	- 2058	0		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	1	מבנה להריסה
דרכים	10, 11, 12, 13	מבנה מסומן בתשריט בצבה צהוב מיועד להריסה

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
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה
4.1.2	הוראות
א.	בניה
1.	תותר בנית קומת קרקע עד 60% משטח מגרש ללא הגדלת שטחי בניה כלליים שהם 100% משטח המגרש כקיים בשטח.
2.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
3.	תותר קווי בנין לאורך רחוב התעשייה עד 7.0 מ' כקיים בשטח.
4.	תותר כניסה לתא שטח מס' 1 מרחוב המלאכים.
5.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1.	תכנית זאת לא מהווה היתר ביה, ויש להגיש בקשה להיתר על בסיס מפת מדידה בק.מ. לפחות 1:250 הכולל כל פרטי פיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר ולשעות רצונו. תנאי להיתר בניה הוא חתימת הסכם פיתוח בין מגיש הבקשה להיתר ועיריית בית שמש.
2.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
	העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
	ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ג.	תנאי להיתר בניה:
1.	תכנית זאת לא מהווה היתר בניה, ויש להגיש בקשה להיתר על בסיס מפת מדידה בק.מ. לפחות 1:250 הכולל כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר ולשעות רצונו.

2.	תנאי להיתר בניה חתימת הסכם פיתוח בין מגיש הבקשה להיתר ועיריית בית שמש.		
1.	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.	חניה:	ד.
2.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.		
3.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.		
	חריגות בניה להריסה: חריגות הבניה המסומנים/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים/ מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.		ה.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	דרכים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסי משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
תעשייה	1	9934	9934	2483		12417	125	85				12.0	2	-	7.0	5.0	5.0	5.0
דרכים	10	2058																
	11	2146																
	12	1131																
	13	31																

הערות לטבלה:

*גובה מבנה עם גג רעפים לא יעלה 12.00 מ' ממפלס קרקע מתוכנן

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן ומסומן בתשריט.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 291.00 ו-285.70 כקיים בשטח.

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ורישום**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח מס' 1 (איחוד וחלוקה) המצורף.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 שיפוי הועדה

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור לפי סעיף 188ב לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) ובכפוף לכל דין.

6.4 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 2 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

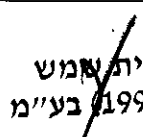
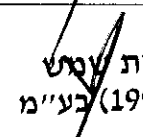
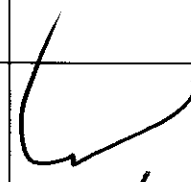
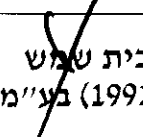
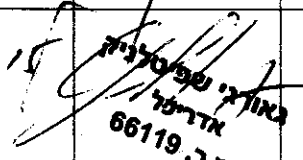
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית מיד לאחר קבלת מתן תוקף התכנית הזו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		פוליפח בית שמש מפעלים (1991) בע"מ	511577348	פוליפח בית שמש בע"מ	מגיש התוכנית
		פוליפח בית שמש מפעלים (1991) בע"מ	511577348	פוליפח בית שמש בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעין לישראל	בעלי עניין בקרקע
				עיריית בית שמש	
		פוליפח בית שמש מפעלים (1991) בע"מ	511577348	פוליפח בית שמש בע"מ	
1.08.15	 גאורגי שפיטלניק אדריכל ת.ר. 66119		306433087	גאורגי שפיטלניק אדריכל	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שאי תהיה מתואמת עם אישור התכנון המוסמך. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח נחתם עמנו הסכם מתאים בניהול. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמו. כל בעל זכות בשטח למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו חקיקה בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הידאה בקיום הסכם כאמור ו/או זכותינו לבטלו בגלל חסרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ו/או כל דיו. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברמוביץ - מתכנתת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

14-12-2015