

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0508531

מתחם תעסוקה בית שמש-זנוח

ירושלים

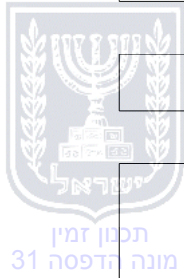
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש, מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/12/2018

להפקיד את התכנית


10/10/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית מצויה בתחומי השיפוט של העיר בית שמש והמועצה האזורית מטה יהודה ומשתרעת של שטח של כ- 43 דונם. תחום התכנית ממקם בשוליו הצפוניים של המושב זנוח דרומית לשד' הרב הרצוג. התכנית מציעה תכנון מתחם תעסוקתי בעל תמהיל שימושי מסחר, משרדים ומלאכה.

אופי הפיתוח :
התכנית המוצעת מתווה בינוי המשתנה בהתאם למרקמים הגובלים בתכנית. הבינוי המוצע הפונה לשד' הרב הרצוג מאופיין בגובה בינוי טיפוסי לשדירה תוך שילוב חזיתות מסחריות ומיועד לשימושי תעסוקה ומסחר. השטח הפונה מושב זנוח מיועד למבני מלאכה נמוכים יחסית.

רקע תכנוני לתכנית :
על שטח התכנית חלה תכניות מי/505 על שינוייה המייעדות את שטח התכנית לחקלאי.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
תחום התכנית פנוי מבנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	102-0508531
-------------	-------------

שטח התכנית	43.447 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** בית שמש, מטה יהודה

קואורדינאטה X 199611

קואורדינאטה Y 627024

1.5.2 תיאור מקוםצפונית למושב זנוח, דרומית לשד' הרב הרצוג, מזרחית לרח' רבי פנחס בן יאיר
השטח פתוח ותחום התכנית פנוי מבנייה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	הרב הרצוג		

שכונה רמת בית שמש א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5888	מוסדר	חלק		6
34297	מוסדר	חלק		41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

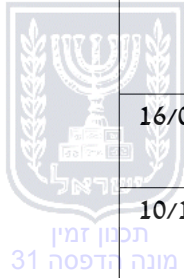
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מטה יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 200	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית בש/200	4371	1197	16/01/1996
מי/ 505 / ב	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/ 505 ב	4942	831	10/12/2000
מי/ 505	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/505	3151	955	01/03/1988



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/04/2018	ברני גטניו	08: 42 05/04/2018	נספח מס' 1 : מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	15/08/2019	מיכאל וינד	12: 24 15/08/2019	נספח מס' 2 : בינוי ופיתוח. מחייב בנושאים הבאים : גובה בניינים, חזית מסחרית.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	15/08/2019	כינרת דביר	06: 58 10/09/2019	נספח מס' 3 : תנועה וחניה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	יורם לבל	08: 34 29/01/2018	נספח מס' 4 : נספח ביוב, ניקוז ומים.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	5	29/01/2018	יורם לבל	08: 40 29/01/2018	נספח מס' 4ב' : פרשה טכנית מים וביוב.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	11	29/01/2018	יורם לבל	08: 43 29/01/2018	נספח מס' 4ג' : פרשה טכנית ניקוז.	לא
סקר סייסמי	רקע	1: 500	22	15/09/2016	עוזי זלצמן	07: 39 29/01/2018	נספח מס' 5 : סקר סיכונים ססמי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500	23	11/06/2017	רון פרומקין	07: 54 29/01/2018	נספח מס' 6 : סקר טבע עירוני	לא
תנועה	רקע	1: 500	48	22/07/2019	כינרת דביר	13: 50 22/07/2019	נספח מס' 7 : בדיקת השלכה תחבורתית (בה"ת).	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 500	96	22/05/2018	אסנת ארנון	11: 51 12/06/2019	נספח מס' 8 : חוות דעת סביבתית	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר ועד המושב	אחר	חיים כהן		מושב זנוח	זנוח	(1)		02-9912860		zanohmoshv@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חיים כהן מורשה חתימה מטעם המושב בצירוף אחת משתי חתימות חברי ועד המושב: מר יאיר פחימה או מר יהודה פינטו, כתובת: ד"נ האלה, בית הועד, גן השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים כהן		מושב זנוח	זנוח	(1)		02-9912860		zanohmoshv@walla.com

(1) כתובת: ד"נ האלה, בית הועד, גן השרון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) (2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@da tamap.co.il
מומחית לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תופ סביבה ואקוסטיקה בע"ת	ירושלים	(2)	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gm ail.com
מהנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	כינרת דביר	54214	ר.ע.מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	(3)	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@ra meng.net
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	32	03-6952418	03-6952418	lebel@lebel.c o.il
עורך סקר סיכונים ססמי	גיאולוג	עוזי זלצמן			תל אביב- יפו	(5)	13	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez eqint.net
עורך סקר טבע עירוני	אגרונום	רון פרומקין			מבשרת ציון	(6)	53	02-5332028	02-5332024	ron.frumkin @gmail.com

(1) כתובת: הירקון 67.

(2) כתובת: ההסתדרות 10.

(3) כתובת: המלאכה 1.

(4) כתובת: נחלת יצחק 32.

(5) כתובת: שמיר 13.

(6) כתובת: שושנה 53.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מתחם חדש לתעסוקה ומסחר בבית שמש ומט"י.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע מקרקע חקלאית לייעודי הקרקע הבאים: מסחר ותעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת.
2. קביעת מגרשים להקמת 5 מבני מסחר ותעסוקה חדשים בני 6 קומות.
3. קביעת 3 מגרשים להקמת 8 מבני תעשייה קלה ומלאכה חדשים בני 2 קומות מעל קומת כניסה.
4. קביעת מגרש אחד להקמת 2 מבני אחסנה בני 2 קומות מעל קומת כניסה.
5. קביעת קווי בנין לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת הוראות למניעת מטרדי סביבה.
7. קביעת הוראות פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה.
9. קביעת שלביות למימוש התכנית.
10. קביעת שטחי בניה מרביים.
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות בגין עקירת עצים.
13. קביעת הוראות מיוחדות לפיתוח השצ"פ.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
אחסנה	7
תעשייה קלה ומלאכה	6 - 4
מתקנים הנדסיים	10 - 8
שטח ציבורי פתוח	16, 15
דרך מוצעת	11
דרך ו/או טיפול נופי	13, 12
שביל	14
מסחר ותעסוקה	3 - 1

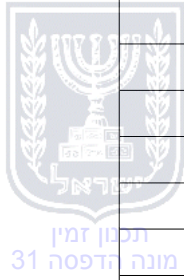
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	אחסנה	7
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	16
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	6
זיקת הנאה	אחסנה	7
זיקת הנאה	דרך מוצעת	11
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	2, 1
זיקת הנאה	תעשייה קלה ומלאכה	6, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3 - 1
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	3 - 1
קו בנין עילי	אחסנה	7
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	3 - 1
קו בנין עילי	תעשייה קלה ומלאכה	6, 4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	אחסנה	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	11
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	3 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	16
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה קלה ומלאכה	6, 4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	43,447	100
סה"כ	43,447	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.91	2,567.95	אחסנה
0.15	66.39	דרך ו/או טיפול נופי
15.25	6,623.46	דרך מוצעת
20.12	8,736.67	מסחר ותעסוקה
0.58	249.96	מתקנים הנדסיים
6.33	2,750.87	שביל
21.78	9,457.14	שטח ציבורי פתוח
29.87	12,972.21	תעשייה קלה ומלאכה
100	43,424.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מסחר. 2. תעסוקה לרבות משרדים. 3. תעשיות עתירות ידע/ביו טכנולוגיה, שירותי תוכנה או תעשייה "נקייה" אחרת. 4. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי מדעי. 5. מרפאות, מעבדות רפואיות ומכוני צילום. 6. שירותים לוגיסטיים עירוניים. 7. שירותי הסעדה. 8. אולמות אירועים תת קרקעיים 9. חוות שרתי מחשב תת קרקעיים. 10. חניה. 11. חדרי אנרגיה תת קרקעיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ופיתוח: 1. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנייה המנחים וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. ייאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. 3. שירותי המסחר יוגבלו לקומות במפלס הקרקע. 4. שטח חנות במפלס רחוב הרב הרצוג לא יעלה על 80 מטרים. חזיתות: 1. חזית הבניין לאורך שד' הרב' הרצוג תפותח כחזית מסחרית. 2. לא תותר בנית חזית בניין רציפה העולה על 40 מ'. 3. לכל חנות לא יותר שימוש בקטע חזית העולה על 6 מטרים 4. לאורך חזית שד' הרב הרצוג תותר הקמת סתיו (קולונדה). שטחי הסתיו יחושבו כשטחי שירות. 5. במידה ותיבנה סתיו היא תיבנה באופן אחיד בכל הבניינים. 6. מרכיבי החזית המסחרית הפונה לשד' הרב הרצוג יתכוננו באופן אחיד לכל הבניינים בתאי שטח מס' 1-3. להלן מרכיבי החזית אשר מחויבים לאחידות: א. גובה, רוחב ומקצב העמודים בסתיו. ב. מיקום ואופן הצבת השילוט לשימושי המסחר והתעסוקה. ג. ריצוף השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת מעבר להולכי רגל". ד. פרטי מסגרות למעקות ומדרגות. ה. פרטי תאורה.
ב	חניה 1. החניה כולה תהא בתחום המגרש. 2. לא תותר כניסה לחניונים משד' הרב הרצוג, הכניסה למרכז מסחרי תהיה דרך הכבישים הפנימיים של המתחם.

4.1

מסחר ותעסוקה

3. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.
4. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.
5. פתח יציאת הפליטות ממערכת האוורור המאולץ של החניון התת קרקעי ימוקם בגג הבניין.
6. לא תתאפשר כניסת רכבים למרכז המסחרי דרך שדרות הרצוג. הכניסה לתאי שטח מס' 1-3 תהיה דרך הכבישים הפנימיים של המתחם.
7. יותרו מעברים וחיבורים תת קרקעיים בין מגרשים גובלים ביעוד "תעשייה קלה ומלאכה".

ג

אקוסיטיקה

עבור שימושי תעסוקה משרדים : מערכות אוורור הממוקמות בגג יותקנו בצורה נסתרת בלבד
עבור שימוש כאולם אירועים : בשלב היתר הבניה יש להגיש דו"ח אקוסטי ליחידה הסביבתית
"שורק" אשר יציג את האמצעים למניעת מפגעי רעש.

ד

זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח מס' 1-3 כ-"זיקת מעבר להולכי רגל" מיועד למעבר חופשי לכלל הציבור בכל עת.
2. מעל שטח זיקת המעבר תותר הקמת מצללות מחומרים קלים.

4.2

תעשייה קלה ומלאכה

4.2.1

שימושים

1. מוסכי רכב
2. בתי מלאכה כגון מסגריה ונגריה.
3. בתי אריזה.
4. בתי עסק לאחסנה ומכירת חומרי בניה.
5. תעשיות עתירות ידע/ביו טכנולוגיה, שירותי תוכניה או תעשייה "נקייה" אחרת.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

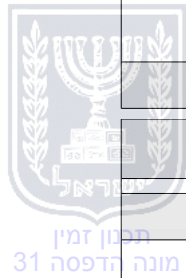
בינוי ופיתוח :

1. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנייה המנחים וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים.
2. לא תותר בנית חזית בניין רציפה העולה על 50 מ'.
4. בתאי שטח מס' 6-7 לא תותר הפניית גופי תאורה לכיוון בתי המגורים ממערב.
5. בכל מגרש ינטעו עצים בוגרים בהיקף שלא יפחת מ-3 עצים לכל דונם מגרש.
6. מתקני פינוי פסולת יתוחמו ע"י קירות היקפיים.

ב

חניה

1. החניה כולה תהא בתחום המגרש.
2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.
3. יותרו מעברים וחיבורים תת קרקעיים בין מגרשים גובלים ביעודים "תעשייה קלה ומלאכה", "מסחר ותעסוקה", "אחסנה".



4.3	אחסנה
4.3.1	שימושים
	1. אחסנה. 2. בתי עסק לאחסנה ומכירת חומרי בניה.
4.3.2	הוראות
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	תחנת שנאי חשמל
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תחנת השנאים על כל מרכיביה תהא מבונה. 2. לא יותרו הקמת מתקני טרנספורמציה או אחרים שאינם בתוך מבנה סגור.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. נטיעות וגינון עבור שיקום בתי גידול מקומיים. 2. נטיעות וגינון עבור פיתוח גינות ציבוריות לרבות שטחים למתקני פנאי ומשחק. 3. מעבר תשתיות. 4. שבילי מעבר להליכה ורכיבה על אופניים. 5. ספסלי ושולחנות גן, סככות צל ותאורה. 6. קירות תמך וטרסות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תא שטח מס' 16 הינו שטח מופר המיועד מכח תכנית זאת לשיחזור כבית גידול טבעי המאפיין את נופי האזור וחקלאות. 2. השטח המיועד לשיחזור בתי גידול לא יפחת מ-5 דונם. 3. פיתוח השטח יבוצע בהתאם להנחיות הפיזיו האקולוגי המפורטות בסעיף 6.2 להוראות אלו (איכות סביבה). 4. פיתוח והנגשתו של השצ"פ יהיה בתאום אדריכל העיר או מי מטעמו.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. 2. תנועת כלי רכב. 3. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים. 4. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 6. מערכות תמיכה וביסוס קרקע. 7. מתקני מיחזור.
4.6.2	הוראות
א	דרכים



4.6	דרך מוצעת
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	1. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. 2. תנועת כלי רכב. 3. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים. 4. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 6. מערכות תמיכה וביסוס קרקע. 7. מתקני מיחזור.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	1. נטיעות, גינון 2. מעברים ושבילי הליכה ורכיבה על אופניים 3. קירות תמך וטרסות 4. ספסלי ושולחנות גן, סככות צל ותאורה 5. מעבר תשתיות 6. גישה לרכב חירום ותחזוקה של הרשות המקומית.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תא שטח 14 ישמש לתנועת הולכי רגל בין תא שטח מס' 11 (דרך מוצעת) לגן הציבורי הקיים בפועל ברחוב פנחס בן יאיר. 2. פיתוח והנגשתו של השביל יהיה בתאום אדריכל העיר או מי מטעמו. 3. בתחום השביל תותר התקנת מערכות מכניות להסעת אנשים, כגון דרגנוע ומעלית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	26	50	87	2710	1260	0	550	900	3124	1	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	26	50	375	11700	5415	0	870	5415	3124	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	26	50	95	3750	1750	0	760	1240	3965	2	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	26	50	363	14380	6755	0	870	6755	3965	2	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	6	26	50	111	1840	875	0	340	625	1651	3	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	6	26	50	430	7095	3325	0	450	3320	1651	3	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	16	50	105	3135	300	615	385	1835	2986	4		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(2) 12	55	113	8600	1720	2150	360	4370	7660	5		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	50	102	2360	130	655	260	1315	2332	6		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(2) 12	50	87	2225	95	850	195	1085	2569	7		אחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)	0	1	4	75	75	60	0	0	0	60	80	8		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	0	1	4	66	66	60	0	0	0	60	91	9		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	0	1	4	75	75	60	0	0	0	60	80	10		מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב) מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 1-7 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 3.0 מ'.

ג') השטח המפורט בתאי שטח מס' 8-10 מיועד להקמת מתקן שנאים הנדסי מקורה כפי שיקבע ע"י חח"י.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) גובה כל הקומות מעל ומתח קומת הכניסה לא יעלה על גובה 16.00 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. שטח התכנית הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח / 1978 .
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח / 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח / 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט / 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**איכות הסביבה**

- מגבלות שימושים :
1. לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.
 2. לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המקובלים למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בחשמל בלבד.
 3. לא יותרו השימושים הבאים : תחנות כח , תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה וחומרי נפץ, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
 4. באזור התעסוקה ובאזור תעשייה קלה ומלאכה תותר הקמה של בתי עסק קטנים ומפעלים לרבות אחסנה, הסעדה ושירותי חניה. כל סוגי תעשייה ו/או מלאכה שיוקמו באזורים אלו יחוייבו באישור היחידה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה ו/או רישוי עסקים. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו הפעילות המתוכננת והנתונים הסביבתיים של המתקן וכן יוגש דו"ח על פליטת מזהמים ובו פירוט כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר לאישור היחידה הסביבתית שורק.
 - יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעי זיהום אוויר ועמידה בדיני סביבה.
 5. מפלס הרעש מכל תא שטח בתכנית לא יעלה על 50 דציבל בשעות היום ו-40 דציבל בשעות הלילה מחוץ למבני מגורים ומוסדות סמוכים. בשלב הבקשות להיתרי בניה, המחלקה לאיכה"ס רשאית לקבוע הקלות או החמרות בקריטריונים לעיל בהתבסס על הנתונים הידועים (המדויקים יותר) של סוג מקורות הרעש, זמן ומשך הפעלתם ועוד, ובתנאי כי הרעש המצטבר מכלל המבנים

והמתקנים בתכנית לא יחרוג מהערך המותר "בתקנות 1990".

6. מניעת מטרדי רעש :

- א. מערכות מרעישות ימוקמו בעורף המבנה שאינו פונה למגורים.
- ב. מערכות שתותקנה על גג המבנה תכלולנה אמצעים להפחתת רעש.
- ג. לא תותר הפעלת מערכות הגברה וקיום אירועים בשטח פתוח. ניתן יהיה לקיים אירועים בתוך מבנה בכפוף להגשת חוו"ד אקוסטית לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה.
- ד. מערכות כריזה, אירועים בשטחים פתוחים ועוד יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.

ה. המבנים, לרבות מבנים של תעשייה קלה, יהיו בעלי דופן אטומה בכיוון הפונה למגורים. גגות המבנים (למעט מבני אחסנה) יהיו גגות אטומים בעלי כושר בידוד אקוסטי מספק.

ו. כל מפעל וכל מבנה יגישו למחלקה לאיכות הסביבה דוחות אקוסטיים, ממצאי ניטור ומדידות רעש בהתאם לדרישותיה כתנאי למתן היתר בניה ולמתן היתר הפעלה. מובהר כי ההמלצות להקצב הרעש הינן בחינת המלצות בלבד ובכל מקרה יגברו הדרישות המחלקה לאיכות הסביבה.

7. מערכת הניקוז :

- א. במערכת הניקוז ישולבו בריכות השהייה. לא תותר הזרמה ישירה של מי הניקוז לנחל ישעי.
- ב. יוקם מערך ניטור למהמים בבריכת ההשהייה שיאפשר דיגום ומעקב בזמן אמת אחר מזהמים בבריכה וסילוקם לפני ניקוז הבריכה לנחל ישעי. הדיגום והבקרה יהיו באחריות הרשות המקומית.

8. מערכת השפכים :

- א. כל מפעל המייצר שפכים יתקין ויפעיל בשטחו מתקן/ים לטיפול מוקדם בשפכים על מנת לעמוד בתקנים שיקבעו.
- ב. במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום השפכים לצורך מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.
- ג. כל מפעל יידרש להציג אישור של אגף המים כי ניתן לקלוט את שפכיו בקווים העירוניים.
- ד. תאגיד המים והביוב "מי שמש" יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקנים, על מנת לאפשר ניצול מי קולחין, למנוע נזק לצנרת ההולכה ולמתקן הטיפול המשותף בשפכים. איכות השפכים תקבע ע"י התאגיד והמשרד להג"ס במחוז ירושלים.

9. פיצוי אקולוגי :

בפיתוח של תא שטח מס' 16 (שצ"פ) יערך שיחזור בתי גידול טבעיים אשר מאפיינים את נופי האזור.

להלן הנושאים אליהם יתייחס פיתוח תא שטח 16 :

- א. שימוש בסלעים לטובת ייצור סלעיות ושחזור נוף סלעי.
- ב. שימוש בגיאופיטים.
- ג. תכנון שטחי גינות בר.
- ד. שימוש באדמת חישוף מעומק של עד 30 ס"מ משאר חלקי התכנית לטובת שיקום מהיר בעזרת צמחיה מקומית עשירה.

10. מניעת זיהום אור בשטחים הטבעיים :

תאורה לכיוון שטחים פתוחים תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו ע"י רשות הטבע והגנים על



תכנון זמין
מונה תדפיס 31



תכנון זמין
מונה תדפיס 31



תכנון זמין
מונה תדפיס 31

6.2

איכות הסביבה

מנת למזער את הפגיעה בבעלי חיים בשטחים הפתוחים הצמודים לכבישים (לידר 2008) ולהמלצות מסמך המדיניות של האגודה הישראלית לאקולוגיה ולמדעי הסביבה (ברקוביץ 2017).

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לכל שטח התכנית :

1. פיתוח הדרך והתשתיות בכל תא שטח מס' 11 (דרך מוצעת).

2. פיתוח השביל בתא שטח מס' 14.

3. תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים :

א. מניעת דרדרת ושפכי עפר.

ב. מניעת אבק בעת בניה : כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.

ג. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.

ד. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

4. תנאי להיתר הבנייה יהיה תיאום מול הגורמים הבאים :

א. מחלקת תחבורה של עיריית בית שמש בנוגע לחיבור המתחם עם הדרכים הקיימות.

ב. אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה, אמצעים לפרדת פסולת יבשה ורטובה, שטח למכולות מיחזור ולהפרדה במקור.

ג. תאום ואישור שרותי הכבאות.

ד. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ה. אישור אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון כבישים מדרכות תאורה ובטיחות.

5. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית למניעת מפגעים בשלב ההקמה על פי הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירייה והגשתו לאישורה. מגיש הבקשה להיתר ימלא אחר כל הדרישות שיפורטו על-ידי המחלקה לאיכות הסביבה לצורך הקטנת מפגעים סביבתיים, רעש, אבק, טיפול בעודפי עפר, טיפול בקרקע מזהמת ועוד.

6. תנאי להיתר יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה להצגת השפעות רעש ואיכות אוויר מהכבישים המובילים למתחם על בסיס תחזיות תנועה עדכניות למצב ללא הפרויקט ולשלב מימוש הפרויקט.

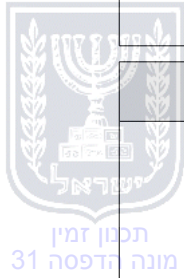
תנאים לתא שטח ביעוד "מסחר ותעסוקה", "תעשייה קלה ומלאכה", "אחסנה" :

7. אישור היחידה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה ו/או רישוי עסקים. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו הפרטים הבאים :

א. הפעילות המתוכננת והנתונים הסביבתיים של המתקן.

ב. דו"ח על פליטת מזהמים ובו פירוט כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר, אם יידרש על ידי היחידה הסביבתית.

ג. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל שתכלול פירוט מערך הייצור וחומרי הגלם, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני טיפול ואמצעי בקרה, כמות ואיכות השפכים הצפויה.



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

ד. דוחות אקוסטיים כמפורט בסעיף 6.2 ס"ק 6 לעיל.
ה. דו"ח אשר יפרט התאמת התכנון לעקרונות בנייה ירוקה.

8. תנאים ביעוד "מסחר ותעסוקה" בתאי שטח מס' 1-3 :

א. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לאחידות מרכיבי החזית המסחרית בכל הבניינים הפונים לשד' הרב הרצוג.

9. תנאים ביעוד "מתקנים הנדסיים" בתאי שטח 8-10 :

א. תנאי למתן היתר בניה למתקנים ההנדסיים יהיה הגשת חוות דעת בנושא קרינה לאישור היחידה הסביבתית "שורק".

6.4

תנאי להפעלה

1. כל בית עסק או בית מלאכה המשתמש בחומרים מסוכנים יידרש להכין פרשה טכנית המפרטת את סוג, כמות ואפיון החומרים המסוכנים וסקר סיכונים הבוחן את טווח הסיכונים הצפויים והאמצעים לטיפול בהם ולמניעתם. הפרשה הטכנית וסקר הסיכונים יוגשו למחלקה לאיכות הסביבה.

2. תנאי להגשת היתר אכלוס יהיה הגשת נוהל חירום לטיפול באירועי חומ"ס לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

3. תנאי לאכלוס יהיה הגשת מסמך המפרט אמצעים למניעה ולטיפול במטרדי ריח וזיהום אוויר למחלקה לאיכות הסביבה.

4. בית עסק או בית מלאכה המשתמש בחומרים מסוכנים יקצה שטח נפרד לאחסון חומ"ס ופסולת מסוכנת. פינוי הפסולת יעשה על ידי גורם מורשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

5. כל מפעל המבקש להיכנס ולפעול באתר התעסוקה יגיש למחלקה לאיכות הסביבה מסמכים אלו :

א. מסמך סביבתי להיתר כמפורט לעיל.

ב. "תיק מפעל" לפי תקנות רישוי עסקים.

ג. "דוח אפיון מפעל" על פי שאלון רישוי עסקים של המשרד להגנת הסביבה.

ד. דוחות בנושאים שונים רעש, זיהום אוויר, סיכונים, שפכים וכו' אשר יוגשו לאישור היחידה הסביבתית, לאחר ההפעלה כתנאי למתן רשיון עסק.

ה. פרשה טכנית וסקר סיכונים לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.

6.5

זיקת הנאה
סימון בתשריט : זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתאי שטח מס' 1,2,4,6,7 "זיקת הנאה" הנו לבעלי הזכויות בתאי שטח אלו, למטרת הליכה ברגל או נסיעה ברכב ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

2. שטחים אלו יפותחו ע"י מגיש הבקשה להיתר.

3. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 6.4 מטר לכל אורכה.

6.6

הפקעות ו/או רישום

רישום תכנית :

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.6

הפקעות ו/או רישום

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

הפקעה:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).

6.7

חניה

כללי: מחסומי כלי רכב בכניסות לתאי השטח ימוקמו כך שהמתנת רכבים לפני המחסום תהיה בתחום תאי השטח ולא בתחום רצועת הדרכים.

6.8

סטיה ניכרת

שלביות הביצוע המופיעה בסעיף 7.1 להוראות תכנית זו, הינה מחייבת, מימוש התכנית שלא על פי שלביות הביצוע תהווה סטיה ניכרת

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר חפירה ראשון בתחום התכנית	העתקת גאופיטים מתחום התכנית.
2	מתן טופס אכלוס	הוספת זרוע דרומית למעגל התנועה הקיים בצומת השדרות הרב הרצוג ולוי אשכול וחיבורה לדרך המוצעת בתחום התכנית.
3	לאחר אכלוס 10,000 מ"ר עיקרי	א. ביצוע בדיקה לצורך רמזור צומת הרחובות הרצוג ולוי אשכול. ב. מימוש המסקנות, כלומר התקנת הרמזור, יהיה תנאי למימוש יתרת הזכויות בתכנית.

7.2

מימוש התכנית

בתוך 10 שנים