

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0872747

מגרש 9. ידע מניבים בע"מ



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. המתחם נמצא באזור התעשייה המערבי בשטח של 44.130 דונם
2. תכנית ת/5/32/51 מגדירה את יעוד הקרקע של מגרש 9 נשוא התכנית, כמגרש לתעשייה. וקובעת את גבולותיו בצורה שאינה רגולרית.
3. מטרת התכנית היא הסדרת גבולות המגרש לצורה רגולרית, (מלבן) כך שיתאפשר ניצול מיטבי של המגרש לשימוש אליו הוא מיועד.
4. נמגישים הם הוועדה המקומית .
5. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62 א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62 א (א) (1) איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 9. ידע מניבים בע"מ

מספר התכנית

102-0872747

1.2 שטח התכנית

44.130 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 בית שמש
 קואורדינאטה X 196499
 קואורדינאטה Y 625787

1.5.2 תיאור מקום

גבולו הדרומי של אזור התעשייה המערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה מערבי בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5084	מוסדר	חלק		13
34148	מוסדר	חלק		1-2, 14

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9	ת/ 51 / 32 / 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/1975		2139	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ת/ 51 /32 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	ת/ 51 /32 /5
07/01/2016	2515	7180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0145573 ממשיכות לחול.	שינוי	102-0145573

הערה לטבלה:

תכנית ת/ 51 /32 /5 מס עמוד בילקוט פרסומים. 2242



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי פרידה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי פרידה		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה מנחה.	08: 15 15/09/2020	אבי פרידה	10/09/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	18: 48 20/06/2021	אבי פרידה	05/07/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית בית שמש	בית שמש	(1)		02-9909803		shimon@bs hemesh.co.i
	פרטי			י.ד.ע מניבים בע"מ	בית שמש	(2)				l acc@ytb.co. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית בית שמש בניין הועדה המקומית.

(2) כתובת: המסגר בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית בית שמש	בית שמש	(1)		02-9909803		shimon@bshemesh. co.il

(1) כתובת: עיריית בית שמש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	ירושלים	(1)	216	02-5318706	02-5318706	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי פרידה		דקר בנין והנדסה	תל אביב- יפו	נירים	3	036893900		avi@decker.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

איחוד וחלוקה מחדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, ללא תוספת שטח.

שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101
שטח ציבורי פתוח	201 - 203

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	3,629.7	8.23
תעשייה	40,500.65	91.78
סה"כ	44,130.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	3,629.7	8.22
תעשייה	40,500.65	91.78
סה"כ	44,130.36	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מבנים לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות, כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
4.1.2	הוראות
א	חניה חניה תהיה על פי התקן התוקף לעת מתן ההיתר, בתחומי המגרש.
ב	קווי בנין כמסומן בתשריט.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
ד	זכויות בניה מאושרות נשארות ללא שינוי מהתכנית הקיימת ת/5/32/51
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	יעור, גנון, שבילים, מתקני ספורט, וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי התעשיה בשעות הפנאי.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות תנתן אפשרות מעבר לתשתיות מתקנים הנדסיים נדרשים וכולי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	50	125			(1) 10125	40500	40500	101	מרכז לוגיסטי	תעשייה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

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**ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****התנייה****תאור שלב****מספר שלב**

1 סימון גבולות מגרש חדשים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11