

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0893008

תעשייה ומחסנים במגרש 710

ירושלים

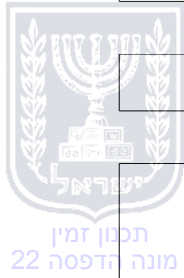
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לערוך איחוד של מגרשים על מנת לייצר מגרש אחד ומסדירה התאמת הוראות התב"מ המאושרת בש/122 א' לאפשרויות במגרש החדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

- התכנית הינה באזור התעשייה המערבי של העיר, במגרשים הפנימיים של רחוב החרוצים, מגרשים : 709,710, 712-715, 803, בשטח של 36.449 דונם.
- המצב הקיים : לא קיימת בנייה בשטח התכנית
- רקע תכנוני : התכנית מחליפה את בש/122 א'.
- נתונים עיקריים בתכנית :
- ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית הם שטח ציבורי פתוח ותעשייה בהיקף של 35,908 מ"ר.
- מגישי התכנית הינם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה והיזם אשר חוכר מרמ"י את המגרשים, למעט מגרש 803.

הוראות התכנית יהיו על פי הסדר/ הנוסח הזה.

1. תב"ע _____ בש/122 א' קבעה את יעודי הקרקע לתעשייה ושטח ציבורי פתוח. שטח הבניה העיקרי הינו 31420 ושטחי השרות המאושרים הם 4488
2. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
 - לפי סעיף 62 א' (1) איחוד וחלוקה של מגרשים
 - לפי סעיף 62 א' (5) קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 - לפי סעיף 62 א' (4) - קביעה/ שינוי בקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תעשיה ומחסנים במגרש 710

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0893008

מספר התכנית

36.449 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 196369

קואורדינאטה Y 626480

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשיה מערבי (לביא) בית שמש, ממזרח לרחוב היצירה ולמפעל "עלית"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5084	מוסדר	חלק		5, 12

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 122 / א	709 - 803,715

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בש / 122 / א	החלפה		5051	1346		04/02/2002



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				גיורא לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		גיורא לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		07/02/2021	גיורא לוי	14: 43 07/02/2021		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000		18/04/2021	עופר קוקוס	13: 58 27/04/2021		לא
ניקוז	רקע	1: 500		11/01/2021	פלד שריר	14: 43 01/12/2021		לא
תנועה	רקע	1: 500		11/01/2021	פלד שריר	12: 19 29/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		16/08/2020	גיורא לוי	16: 47 06/02/2022		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9909999		
	פרטי			פולירן פרופילים בע"מ	בית שמש	המלאכה	4	02-9928899		erez@ca-cpa.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פולירן פרופילים בע"מ	בית שמש	המלאכה	4	02-9928899		erez@ca-cpa.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיורא לוי			קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047	04-8709183	giorah@shifatt.com
	מודד	עופר קוקוס	710		עשרת	ריזה	10	08-9427224		
	יועץ תחבורה	פלד שריר			נהריה	הנרקיס	1		077-7010017	psharir@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

שינוי בחלוקת מגרשי הבניה והתאמת הוראות התכנית למגרש החדש מטרת התכנית הינו לבצע הצרחה בין מגרשים בייעוד תעשייה למגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח לטובת יצירת מגרש רציף בייעוד תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
2. קביעת קווי בנין .
3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת שלביות ביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
תעשיה	710
שטח ציבורי פתוח	803

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	6,526.49	17.91
תעשיה	29,923.03	82.09
סה"כ	36,449.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	6,530.48	17.92
תעשיה	29,919.05	82.08
סה"כ	36,449.52	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מבנים לתעשייה בלתי מזיקה, בתי מלאכה ומתקני שרות כגון משרדים, חניות, מחסנים וכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירות מוצרי המפעל בתחום מגרש, שטח החנות יהיה עד 10% משטח הבניה במגרש או 200 מ"ר, הקטן מבניהם.
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואישור משרד הביטחון
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ייעור, גינון, שבילים ומעבר לקוי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מתקני ספורט ומשחק, חניה מגוננת וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשיה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי הבקשה להיתר בניה. פיתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע על ידי מגיש התכנית עם השלמת פיתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפיתוח אזור התעשייה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14 (1)		50			4488	31420	29923	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1									

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) גובה מבנה מקסימלי יהיה 330+.

(2) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תחזוקה**

בצוע התכנית :

מחלקת מהנדס העיר בשיתוף היחידה לאיכות הסביבה ייקבעו נהלים לפקוח, לאחזקה וטיפול שוטף באזור התעשייה .

כל שאלות התכנון, הבצוע והאחזקה של אזור התעשייה כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי בנין וכו' יטופלו ע"י העירייה.

בבקשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.

היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליוי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרים לבצוע עבודות עפר ושירותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית כאשר יבוצע מיד בסיום עבודות העפר עבודות שיקום נופי לפי תכנית פיתוח ושיקום מאושר ע"י מהנדס העיר. כאשר תכנון וביצוע עבודות אלו בשלמותם באחריות ובחשבון יזמי התכנית ובכל מקרה לפני קבלת הבקשה הראשונה להיתר בניה.

חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה, ע"י בעלי המפעלים, של המבנים הגינון, הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם.

הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

היתרי הבניה יינתנו בשני שלבים ועפ"י הנוהל הבא :

א. היתר לשלב א' - היתר זה יינתן רק עבור עבודות העפר והקירות התומכים, בתחום ולאורך גבולות המגרשים.

ב. היתר לשלב ב' הינו היתר לבניית המבנה וינתן רק לאחר השלמת כל העבודות הנכללות בשלב א' הנ"ל ואישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוען בהתאם להנחיות ולתכניות המאושרות.

ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור הועדה המקומית כי בוצעו עבודות הפיתוח כנדרש וכמפורט לעיל.

ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית שתכלול התייחסות להסדרת קירות התמך.

אחזקה :

6.1

תחזוקה

תחזוקה אחזקה תקינה ושוטפת ע"י הרשות המקומית של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשיה. יזמי האתר מתחייבים לנטוע עצים בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד לקליטתם.

העירייה תקים חברת אחזקה מיוחדת לשם כך או תתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים באזור ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

(1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

(2) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה. יותר לעניין זה כיסוי הגג.

שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במניין שטח הבניה המרבי ויותר מעל גובה הבניה המרבי הקבוע לעיל.

(3) לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פיתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

ב. שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

6.3

בינוי ו/או פיתוח

כל מגיש אחראי לפיתוח שטחו כאמור בתשריט המוצע.

בבניית קירות תמך בגבולות המגרשים תותר בניית קיר בטון ו/או טרסה משופעת.

6.4

סביבה ונוף

שיקום נופי

תוכן תכנית לשיקום נופי בשלב היתר הבנייה לתכנית הפיתוח, אשר תתייחס להיבטים הבאים:

צמצום עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.

נטיעת עצים האופייניים למקום.

פיתוח שטחים ירוקים בתחומי האתר תוך השענות על צמחית האזור הטבעית.

טשטוש קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח ע"י נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.

6.4

סביבה ונוף

לא תותר השארת עודפי עפר בשטח

6.5

קווי בנין

מרווחי הבניה יהיו : כמסומן בתשריט, בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפניו אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש

6.6

חניה

מספר החניות יקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה, החניה תהיה בתחום המגרשים.

6.7

איכות הסביבה

א. שימושים מותרים
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנון וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. שימושים אסורים
תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה.

6.8

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לרבות, התקנים לחידור מי נגר בתת הקרקע בתוך גבולות המגרש.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה אישור עיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר
2. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
3. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התוכנית תמומש בתוך 10 שנים ממועד אישורה.