

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0814301

ישעי - אזור תעשייה

ירושלים

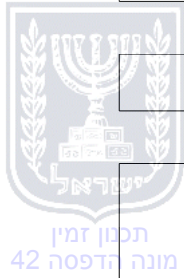
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005043440/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לערוך שינוי בכביש 103 בחלוקת המגרשים בשטחה תוך שמירה על הייעודים על מנת לייצר מגרש מאוחד שימקסם את אפשרויות הבינוי בשטח.

- מדובר על השטח הכלוא בין כביש 103 לכביש 102 שיקרא תא שטח 1
- רקע תכנוני : התכנית משנה את התוכנית המפורטת 102-0079236.
- עקרונות התכנון : שינוי כביש 103 על ידי הזזתו מערבה על מנת להכיל את המגרשים שהיו ממערב לו בשטח הכלוא בין כביש 102 לכביש 103 לקבלת מגרש גדול אחד .
- התוכנית לא משנה את זכויות הבניה מתוכנית 102-0079236.

התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

- לפי סעיף 62א (א) (1) שינוי בחלוקת מגרשים בבעלות אחת
- לפי סעיף 62א (א) (2) הארכת דרך והרחבתה
- לפי סעיף 62א (א) (4) קביעת גובה ומספר קומות.
- לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ישעי - אזור תעשייה
מספר התכנית	102-0814301	
שטח התכנית	90.574 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5)	
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

קואורדינאטה X

197348

קואורדינאטה Y

627775

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לישעי וממערב לבית שמש וכביש 38

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

ירושלים

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
5198	מוסדר	חלק	101-112, 114-125, 127-139, 141-144, 146, 149, 151	91, 152, 157, 216

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
102-0079236	1003, 101, 1102 - 1103, 202, 21, 32 - 301, 304, 306, 309, 34 - 35, 352, 38 - 47, 401, 49 - 59

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	פרק	תאריך
<u>102-0079236</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0079236 בתחום הקו הכחול שלה.	7528	6820		18/06/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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: 1250	1		גיורא לוי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		3	13/08/2023	שי נהרי	11: 39 13/03/2024		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			24/05/2023	גיורא לוי	15: 02 21/01/2024		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500		12/03/2024	שי נהרי	11: 41 13/03/2024	נספח ביוב מים וניקוז גליון 1/2	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500		12/03/2024	שי נהרי	11: 42 13/03/2024	נספח ביוב מים וניקוז גליון 2/2	לא
בינוי	רקע	1: 500		22/02/2024	גיורא לוי	11: 29 13/03/2024		לא
ניקוז	רקע	1: 500		06/03/2024	פלד שריר	09: 19 13/03/2024		לא
תנוחה	רקע	1: 500		06/03/2024	פלד שריר	09: 18 13/03/2024		לא
תנועה	רקע	1: 500		06/03/2024	פלד שריר	09: 24 13/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		02/12/2019	גיורא לוי	14: 33 21/01/2024		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
	פרטי	(1)		מגה אור ישעי לוגיסטיקה שותפות מוגבלת	שילת			08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. שילת 35.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגה אור ישעי לוגיסטיקה שותפות מוגבלת	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il

(1) כתובת: א.ת. שילת 35.

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	32693		קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047	04-8709183	giorah@shifatt.com
	יועץ	שי נהרי		סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	11	04-8402073		
	מודד	דובמן נועה	1381	מאפרו מהנדסים בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	16	077-5302705		noa@mapro.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	פלד שריר			נהריה	הנרקיס	1		077-7010017	psharir@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

החלפת שטחים באזור התעשייה לצורך יצירת שטח מרכזי לתעשייה והסדרת המגרשים בשטח התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. החלפת שטחים תוך שמירה על סה"כ שטח כל יעוד.
- ב. הארכת והרחבת דרך על חשבון שטח ציבורי פתוח.
- ג. שינוי גובה ומספר קומות מותר ביעוד תעשייה.
- ד. ניווד שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ו. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- ז. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- ח. קביעת שלביות ביצוע.
- ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	8
תעשייה	1
מתקנים הנדסיים	12
שטחים פתוחים	18
שטח ציבורי פתוח	7, 5, 48, 47, 3, 11
נחל/תעלת נחל	6
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	46, 26, 1143

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	5, 47
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,892	26.38
מסחר	973	1.07
מתקנים הנדסיים	49	0.05
נחל /תעלה/מאגר מים	1,933	2.13
שטח ציבורי פתוח	9,413	10.39
שטחים פתוחים	3,840	4.24
תעשייה	50,474	55.73
סה"כ	90,574	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,125.99	17.80
דרך מוצעת	8,537.44	9.43
מסחר	973.26	1.07
מתקנים הנדסיים	49.02	0.05
נחל/תעלת נחל	1,932.71	2.13
שטח ציבורי פתוח	8,644.81	9.54
שטחים פתוחים	3,840.08	4.24
תעשייה	50,474.12	55.72
סה"כ	90,577.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר המשרת את התעשייה המקומית בלבד כגון: בתי אוכל, מזנון, מסעדה, חומרי בניין, כלי עבודה וחלפים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מפורטת אשר תציג פתרונות נגישות, פיתוח נופי, פינות ישיבה מוצללות וכיוצא באלה.
4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
	א. מבני תעשייה, מבני תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, בתי מלאכה, מחסנים, פרט למפעלים העלולים לדעת המשרד להגנת הסביבה להוות מטרד לסביבתם. ב. משרדים המשרתים את אזור התעשייה, מבני אחסנה שרות ומנהל לתפעול המפעלים דלעיל. ג. חניונים, מחסנים ומתקנים טכניים בתת הקרקע. ד. מתקנים פוטו וולטאים על גגות המבנים. ה. תחנות טרנספורמציה של חח"י ו/או פרטיות ובכפוף להנחיות הגנת הסביבה.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. בקשת היתר למבנה בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית עקרונית כוללת לאישור אדריכל העיר ובה ישולבו כל המבנים האפשריים עפ"י תכנית זו בשטח המגרש בחלוקה הרצויה כולל אפשרויות הגישה לכל מבנה הן ברכב והן ברגל, מפלסי המבנים, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש כולל עיצוב חזיתות לרחובות הראשיים, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו. 2. המבנים יתוכננו באופן שתוצר "כחומה לרחובות" ע"י מיקום הכניסה להולכי רגל למבנה, קבלת קהל והמשרדים על חזית הרחוב, בעוד שהשימושים התעשייתיים יהיו בתחום המגרש ויפנו לעורפו. במקרה של מבנה מדורג מס' הקומות הקובע הוא בחתך אנכי בכל נקודה במבנה. 3. חומרי גלם חזיתות: יותרו שימושים בחומרים קשיחים טבעיים או מלאכותיים, כגון קירות בטון משלבים זכוכית, לוחדים, אלומיניום, אבן, אלוקובונד וטיח באישור מהנדס העיר. 4. מפלס הכניסה למגרש: מפלס המגרשים המתוארים בנספח בינוי ופיתוח מנחה הינם מנחים בלבד, ניתן יהיה לסטות ממנו לצורך הקטנת עבודות עפר וגובה קירות פיתוח. יש לדאוג שהמפלסים יתוכננו ע"פ הנ"ל באופן שישרת את הכלל כי הגישה להולכי רגל ורכב תהיה במפלס הרחוב.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	מתקנים לשירות מערכות תשתית ציבוריות כגון: - תחנת שאיבה - תחנות הפחתת לחץ גז טבעי



מתקנים הנדסיים	4.3
-תחנות טרנספורמציה - תחנות ניטור	
הוראות	4.3.2
בינוי א 1. תחנות השנאים תוסתרנה בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ותשולבנה בפיתוח בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 2. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם התכנון המפורט של תחנות השנאים עם חח"י ויוגש לאישורה.	
שטחים פתוחים	4.4
שימושים	4.4.1
עבודות פיתוח, קירות תמך, גינון ונטיעות הכולל מעבר של תשתיות תת קרקעיות וגישת רכב חרום ותחזוקה לתשתיות.	
הוראות	4.4.2
פיתוח ונוף א 1. לא תותר כל בניה למעט הנ"ל. 2. תותר הקמת גדר למטרת לצורך בטחון ושמירה. 3. הצמחיה תותאם לסביבה האקלימית. 4. הצמחיה תהיה מתוך רשימה בנספח הפיתוח של תכנית 102-0079236. 5. לא תותר שתילת צמחים אשר הוגדרו כמין פולש לאזור זה.	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
א. פיתוח גנני, מצללות, פינות ישיבה ומנוחה. ב. תשתיות מים, ביוב, חשמל וכבלים הכוללות חדרי טרפו ומחסנים לציוד גינון. ג. תחנות להפחתת לחץ גז טבעי. ד. דרכי שרות לרכב חרום ותחזוקה. ה. לא תותר כל בנייה בשטח השצ"פ למעט הנ"ל. ו. הנחת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך.	
הוראות	4.5.2
פיתוח ונוף א מעבר אקולוגי בנחל ישעי: תאי שטח 7,5 הם שטחים ציבוריים המשרתים את נחל ישעי ומהווים מעבר אקולוגי מצידי. התכנון המפורט לשטחים אלו יוודא את תפקודם כחלק מהמערכת האקולוגית הכוללת. 1. שיקום האפיק והשצ"פ כולו תוך שימוש בצמחיה מקומית. 2. אי הצבה של תאורה בשצ"פ וצמצום תאורה בכביש בהתאם למסמכי רט"ג- " השלכות תאורת כבישים בישראל והצעות לפיתרון." 3. בשלב היתרי בניה, תאום שיקום האפיק בתחום התכנית עם רשות הטבע והגנים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.5	שטח ציבורי פתוח
ב	פיתוח סביבתי - לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ למעט הנ"ל. - פיתוח השצ"פ יהיה חלק בלתי נפרד מתהליך התרי פיתוח אזור התעשייה. (פיתוח השצ"פ יהיה בד ובד עם פיתוח המגרשים), הצמחייה תותאם לסביבה האקלימית. - תותר הקמת גדרות לצורך בטחון ושמירה. - לא תותר שתילת דשא בגודל מעל 500 מ"ר בגינון הציבורי. - לא תותר שתילת צמחים אשר הוגדרו כמין פולש לאזור זה. - שבילי אופניים- יש לחבר את השבילים והדרכים ההיקפיות של התכנית למערכת השבילים האזורית. במידת האפשר יש ליצור חיבור פנימי בין מתחמי אזור התעשייה.
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
	מיועד לביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת הנחל, לפיתוח גישור והעברת מערכות תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף - רצועת נחל ישעי משמשת כבית גידול לח וכמעבר אקולוגי לבעלי חיים. יש לתכננה כך שרחבה לא יפחת מ 29 מ' ולשמר בנחל את בית הגידול הלח. - שלב התכנון המפורט ילווה ע"י אקולוג המתמחה בבתי גידול לחים (אקוטי). - בשלב התכנון המפורט (היתרי בניה ופיתוח באזור) תוגש לאישור קק"ל ורטי"ג תכנית לשימור ושיקום הנחל כבית גידול לח. התכנית תציג עקרונות ואמצעים למזעור ההשפעה על הנחל לרבות אמצעים למניעת זיהום אור, שיקום האפיק והשצ"פ תוך שימוש בצמחיה מקומית, שימור צמחייה קיימת ואמצעים להעשרת בית הגידול הלח באפיק הנחל. - הקמת מעבר אקולוגי למעבר בעלי חיים מתחת לגשר, יעשה בתיאום עם רטי"ג. - יש לאשר מול הרטי"ג את התכנון המפורט של גשר חציית נחל ישעי ואת התכנון של מעברי המים שמתחת לגשר. - למען הסר ספק לא תותר הפיכת הנחל לתעלת ניקוז מבוטנת. הסדרת ערוץ הנחל ודיפנו יעשו תוך שימוש באדמה, חלוקים ומצעים המאפשרים התפתחות צמחיה וקיום מערכת אקולוגית לחה. - טרם תחילת עבודות פיתוח יערך סקר בוטני מפורט בשטחים הטבעיים לאיתור מיני צומח נדירים או חשובים להעתקה.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. - תותר סלילת דרכים, גינון, מתקני דרך, מתקני רחוב, תחנות הסעה, חניות ותשתיות על ותת קרקעיות. - דרך ארצית מס' 38 - בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים ובהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת לדרך זו. - הנחת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך.
4.7.2	הוראות

4.7

דרך מאושרת

א

דרכים

תוואי ורוחב הדרכים המאושרות יהיה כמסומן בתשריט.

ב

דרכים תנועה ו/או חניה

אישור תכנית התנועה המפורטת הכוללת סימון ותמרור תהיה ע"י חברת נתיבי ישראל בע"מ ו/או משרד התחבורה.

תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת ע"י חברת נתיבי ישראל ו/או משרד התחבורה, בה יפורטו התנאים לביצוע שלבי האכלוס השונים.

ג

פיתוח ונוף

במדרכות ישתלו עצים רחבי נוף ומותאמים אקלימית בערוגות במרווחים של 8-10 מ'

4.8

דרך מוצעת

4.8.1

שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
- תותר סלילת דרכים, גינון, מתקני דרך, מתקני רחוב, תחנות הסעה, חניות ותשתיות על ותת קרקעיות.
- דרך ארצית מס' 38 - בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים ובהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת לדרך זו.
- הנחת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך.

4.8.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור ע"י מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ו/או משרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטריה לכביש 38 (גבהים, ניקוז, תאורה וכ"ו) ע"י מע"צ - החברה הלאומית (על פי נספח התנועה).
תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת ע"י מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל ו/או משרד התחבורה, בה יפורטו התנאים לביצוע שלבי האכלוס

ב

פיתוח ונוף

במדרכות ישתלו עצים רחבי נוף ומותאמים אקלימית בערוגות במרווחים של 8-10 מ'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	1	50474	50474	50474	12601.5		60	40 (1)	6 (2)		3	3	3	3
מסחר	8	972	972	972	97	875	40	10	3	1	3	3	3	3
מתקנים הנדסיים	12	49	30				62	4	1		0	0	0	3

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- בתאי שטח ביעוד של תעשייה, גובה המבנה יהיה גובה הגג. מבנה יציאה לגג, מתקנים טכניים ומעקות לא יחושבו לגובה המבנה.
- ניתן לנייד קומות ושטחים מעל הקרקע אל מתחת הקרקע ובתנאי שמספר הקומות בכל נקודה לא יעלה על 6 קומות וגובה הבנין לא יעלה על 40 מ' מהכניסה הקובעת למבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מהכניסה הקובעת למבנה.
- (2) קומות מעבר/ביניים שלא מכילה שטחים עיקריים לא תחשב לקומה.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר ביסוס**

- א. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע פיתוח יהיה דוח קרקע שיוכן ע"י יועץ מוסמך. ביצוע הבניה או הפיתוח יהיה בהתאם לממצאי הדוח ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון ניקוז וניהול מי נגר ע"י יועץ ניקוז. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה ליציבות הדרכים והמבנים, לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום האתר. תכנון ניקוז ושפועים ימנע איגום של מים או מים עומדים שיצטברו ע"ג השטח. יש למנוע נזילות מים ע"ג הקירות החפורים ע"י תעלות בחלקן העליון. יש לנקז את המים אל מחוץ לאתר.
- ג. הנחיות ביסוס (עד לקבלת פרמטרים הנדסיים מהסקר ויעוץ של מהנדס קרקע):
- (1) מהנדס יתכנן את מהלך הפיתוח ואת השלבים השונים בפיתוח. התכנון יכלול שפועים זמניים וקבועים של החפירות ושל המילוי. התכנון יקבע את מיקומי קירות התמך ואת אופיים.
 - (2) באזורים בהם המסלע הוא חוואר/חוואר קירטוני, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% אין מגבלות ביסוס - ניתן למלא ולחפור ללא מגבלה.
 - (3) באזורים בהם המסלע הוא חוואר/חוואר קירטוני, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15%-25% תנאי למתן היתר פיתוח הינו סילוק חומר הגלישה בעומק שייקבע ע"י יועץ הביסוס שמלווה את התכנון ופתרון ניקוז בהתאם להנחיות יועץ הניקוז, כולל נקז תת"ק במקרה הצורך. לאחר מכן יבוצע הפיתוח לרבות ביצוע קירות תמך וכלונסאות כנדרש בהתאמה לנספח הבינוי והפיתוח המנחה.
 - (4) באזורים בהם המסלע הוא חוואר/חוואר קירטוני, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% אין למלא או לחפור. ביצוע הפיתוח יעשה ע"י כלונסאות, עמודים ורצפת "גן תלוי" בגובה הדרוש בהתאם להנחיות מהנדס הביסוס המלווה את ביצוע התוכנית.
 - (5) באזורים בהם המסלע הוא אבן גיר, קרטון או צור אשר שיפוע קרקע הטבעית בו הינו מתחת ל-25% אין מגבלות בניה.
 - (6) חפירות לא תמוכות יהיו בשיפוע 1 אנכי ל- 4 אופקי.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

- קירות תמך:
- (1) קירות תומכים יהיו בגובה מרבי של 10 מ'.
 - (2) המרווח האופקי בין קירות התמך לא יפחת מ 1 מ' ברוטו.
 - (3) יעשה מילוי אדמה גננית לעומק 1 מ' לכל הפחות וישתלו עצים ושיחים מטפסים מתוך רשימה.
 - (4) הקירות יהיו אנכיים או בשיפוע של עד 10% הקירות יהיו מחופים באבן טבעית בעיבוד גס (מוטבזה או טובזה) במידות גדולות, כולל קופינג.
 - (5) במידת הצורך יותקן מעקה לפי התקן. המעקה יהיה מברזל כסעיף הגידור.

6.3**עתיקות**

1. 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.
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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,

6.3

עתיקות

חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

5. 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.

6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

חניה

החניה תתוכנן בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

6.5

איכות הסביבה

9. רעש

(א) במהלך עבודות ההקמה:

(1) יש לעמוד בתקני הרעש המורשים כולל הכנסת ציוד בניה כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט. 1979 על כל מפעל ועל קבלן ההקמה לצרף את טפסי בדיקות הכלים כנספח בשלב היתר הבניה.

(2) ציוד קבע כגון גנרטורים, מחויב לעמוד בתקנות למניעת מפגעים התש"ן- 1990 לרעש בלתי סביר.

(3) מפלסי הרעש המרביים הינם כפי שנקבעו בתקנות 1990 לרעש בלתי סביר בתוספת 20dB כאשר המדידה נעשית כמטר מחזית הבניין.

(4) יש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים התשנ"ג-, 1992 אין להפעיל ציוד בניה בין השעות 19:00- 07:00

(ב) בעת הקמת ותפעול המפעלים:

(1) רמת הרעש המירבית של כל מגרש תעמוד בהנחיות המפורטות במסמך חלוקת זכויות הרעש המצורף כנספח לתסקיר.

(2) תכנון אקוסטי יעשה בהתאם להנחיות "נוהל לתכנון אקוסטי של המגרשים" המצוי בתסקיר

10. היבטים סביבתיים של מערכת התחבורה

(א) הוראות מנחות: בתחום אזור התעשייה, ובתחום דרכים יותרו חניות עיליות ותת קרקעיות. בשלב זה לא ידוע היכן יהיו חניות תת קרקעיות. חניות אלו יבנו תוך התחשבות בנשואים סביבתיים כגון מניעת מפגיע רעש וזיהום אוויר על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר הבנייה. כמו כן מיקום ואווירור החניות התת קרקעיות יתואם מול היחידה הסביבתית שורק בשלב התכנון המפורט.

(ב) כללים למערכת התחבורה:

יש להפריד בין נתיבי תחבורה לכניסה ויציאה כמקובל, באתר תחנת הקצה, בו צפויה תנועת משאיות כבדה, יופרדו נתיבי הולכי רגל מנתיבי רכב כבד לחלוטין. יוקצו חניות נפרדות לכלי רכב רגילים ולכלי רכב כבדים.

11. עיצוב נופי

- כל מבני אזור התעשייה יעוצבו על פי תכנית אדריכלית הנופית של אזור התעשייה. - כל המבנים יהיו בעיצוב אחיד על פי החלטת אדריכלית הנוף של התכנית ובאישור מהנדס העירייה והועדה המקומית.

- להלן הנחיות כלליות לעיצוב נופי ע"פ נושאים :

(א) גידור - גידור המגרשים יהיה עשוי פרופילי שבכה פרופילי שבכה מגלוונים וצבועים בגוון אחיד: רל 7003 או בכל צבע אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר לאזור או לקטע רחוב. דגם הגדרות יהיה אחיד לכל המגרשים או לכל אזור, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

(ב) קירות תומכים יהיו בגובה מרבי של עד 10 מ'. במידת הצורך ייבנו קירות מקבילים כדוגמת טרסות, אך לא יותר משלושה קירות רצופים, בגובה כולל של 18 מ' ברוטו. המרווח האופקי בין הקירות יהיה 1 מ' ברוטו. יעשה מילוי אדמה גננית לעומק 2 מ' לכל הפחות וישתלו עצים ושיחים מטפסים מתוך רשימה.

הקירות יהיו אנכיים או בשיפוע של עד 10%.

הקיר יהיו מחופים באבן טבעית בעיבוד גס (מוטבה או טובזה) במידות גדולות, כולל קופינג. במידת הצורך יותקן מעקה לפי התקן. המעקה יהיה מברזל כמצוין בסעיף הגידור שלעיל. (2) בגבול המגרש האחורי יבנה לפני תחילת עבודות הפיתוח קיר תומך בגובה הנדרש. לא תותמורה שפיכת עפר או גלישה כלשהי אל מחוץ למגרש. לא יינתן היתר להמשך הפיתוח לפני אישור קיר זה.

(ג) עצים בוגרים/קיימים

יש לפעול ע"פ ההנחיות בסקר העצים מתכנית 102-0079236 יצוין כי הסקר הוכן לקו כחול מוקדם וגדול יותר מהקו הכחול הנוכחי. הסקר אושר על ידי פקיד היערות. (ד) נטיעות

תוכן תכנית נטיעות בהתאם להמלצות המפרטות מטה :

(1) בכל מגרש ישתלו עצים בכמות של 3 יחידות לדונם לכל הפחות, בנוסף על הנטיעות בטרסות. (2) ברצועה שבין כביש 38 לגבול המגרשים ישתלו עצים בכמות של 10-5 עצים לדונם וכן שיחים. (3) על העצים להיות ממין גבוה וחסון, חסכוני במים ובכל מקרה לא ממין פולש לאזור זה. רשימת עצים מומלצים : איקליפטוס טורלי, אלביציה צהובה, מיש בונגה, שלטית מקומטת, חרוב מצוי, אלה אטלנטית, ינבוט, שוטיה קצרת-כותרת, אורן הצנובר, גלדיציה תלת קוצית וברוש מצוי (זנים שונים). בגינון הציבורי (מדרכות, כיכרות) ניתן להוסיף לרשימה זו : זית אירופי, ער אציל, אלון מצוי, רימון, תאנה.

(4) רשימת שיחים ומטפסים מומלצת : אוג חרוק, אלת המסטיק, בוגנווילאה חלקה, אשחר רחב עלים, הרדוף הנחלים, שיח אברהם מצוי, רוזמרין רפואי זקוף וזוחל, אחירותם החורש, יסמין ערבי, יערה יפנית, קיסוס החורש.

(5) צמחיה עונתית תישתל במיכלים בלבד ובשטח שאינו עולה על 5% משטחי הגינון.

(6) לא תותר שתילת דשא בגינון הציבורי.

(7) לא תותר שתילת צמחים אשר הוגדרו כמין פולש לאזור זה.

(8) במדרכות ישתלו עצים רחבי נוף ומותאמים אקלימית מהרשימה לעיל, בערוגות במרווחים של 8-10 מ'.

(ה) הערות כלליות :

(1) לא תותר פרסומת על קירות המבנים, על הגדרות או על עמודים.

(2) גוון המבנים יהיה לקוח מרשימת גוונים אפשרית אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

(3) השילוט יהיה עפ"י הנחיות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

12. נחל ישעי

(א) רצועת נחל ישעי תשמש כמעבר אקולוגי המאפשר מעבר יבש לבעלי חיים בשתי גדותיו.
 (ב) יש למזער ברצועה את ההשפעה האנושית ולנקוט אמצעים למניעת זיהום אור ככל הניתן בהתאם למסמך רט"ג "השלכות תאורת כבישים בישראל והצעות לפתרון."
 (ג) התאורה לאורך הדרכים המקשרות בין מתחמי אזור התעשייה לא תופנה כלפי השטח הפתוח ותצומצם ככל הניתן. בנוסף, לא תוקם גדר שתחסום מעבר בעלי חיים מצד לצד.
 (ד) הרצועה סביבה לנחל תפותח בצורה תוך שימור מקסימלי של העצים והצמחייה המקומית (כאמור, לא ממינים פולשים).
 (ה) בשלב היתרי הבנייה, תאום שיקום האפיק בתחום התכנית יתואם עם רט"ג.
 (ו) בכל שלבי ההקמה יישמר מעבר פתוח לתנועת בעלי חיים בתחום רצועת הנחל, לרבות בזמן הקמת הגשר מעל נחל ישעי. הדבר יעשה בתיאום מול הרט"ג.

13. הוראות להיתר בנייה

(א) חוות דעת סביבתית

(1) כתנאי למתן היתר בנייה לפעילות תעשייתית הוא הגשת מסמך סביבתי בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו, הבוחן את השפעת המפעל על שימושים סמוכים ובהתייחס לתקני איכות סביבה ולהיבטים הסביבתיים הבאים: זיהום מים עיליים ומי תהום, ריח, זיהום אוויר, שימוש ואכסון דלקים, חומרים מסוכנים, פסולת, שפכים, שעות פעילות, צריכות אנרגיה מים וחומרי גלם.

(2) תנאי למתן היתר בניה לשימושים העוסקים בחומרים מסוכנים יהיה הכנת סקר סיכונים באישור המשרד להגנת הסביבה.

(3) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים בשלבי ההקמה והתפעול של המפעל.

(ב) תכנית ניהול סביבתית

(1) הקבלן המבצע יכין תכנית ניהול סביבתית לשלבי ההקמה כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תאושר מול מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית זו תכלול היבטים של פסולת ועודפי עפר, מניעת אבק, רעש זיהום מים עיליים ומי תהום. שימוש ואחסון דלקים ושמנים, נהלי אכיפה פיקוח ודיווח שוטף של הקבלן והמנהלת ליחידה הסביבתית או למהנדס הוועדה או מי מטעמו.
 (2) בגבולות התכנית יוקצה מגרש שימש כאתר התארגנות לעבודות הקבלן. האתר ימוקם רחוק ככל הניתן משולי התכנית ומאזורים בעלי ערכי טבע רגישים.

(ג) מים וביוב

(1) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תאגיד המים לחיבור למערכת הביוב האזורית בהתאם לנספח המים והביוב.

(2) תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח יהיה אישור תאגיד המים לחיבור המגרש למערכת הביוב האזורית בהתאם לנספח המים והביוב.

(ד) ניקוז תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח לפעילות תעשייתית הוא הגשת תכנית ניקוז אתר המציגה הפרדה מוחלטת בין אזורים נקיים לאזורים בהם מתבצעת פעילות העלולה לזהם את מי הנגר.

בכל מקרה לא יוזרמו מי נגר מזוהמים למערכת הניקוז.

(ה) מתקן קצה לפסולת

תנאי למתן היתר בניה בשטח המיועד למתקן הפסולת, יהיה אישור תכנית מפורטת.

(ו) ניהול ואחזקה

6.6

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הקמת מנהלת אזור התעשייה שתהיה אחראית על ניהול ואחזקת האתר לרבות אחזקת דרכים, שטחים ציבוריים, תשתיות, פינוי אשפה, תאורה וכד', באישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

ז) הקמת תחנת תדלוק בתחום התכנית תחייב הגשת דו"ח הידרולוגי סביבתי לאישור היחידה הסביבתית שורק, בהתאם להוראות תמ"א 18/4 שיוגש לבדיקת היחידה הסביבתית שורק.

6.7

איכות הסביבה

3. סגירה ופתיחת מפעלים

נהלי כניסה וסגירת מפעלים באזור התעשייה:

(1) מפעלים יותרו להיכנס לאזור התעשייה לאחר שהוכח שיעמדו בדרישות התכנון והטכנולוגיה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

(2) סגירת מפעלים תעשה באופן מתואם עם היחידה הסביבתית ובאחריות המפעל לדאוג לפינוי פסולת מתחום המגרש. לא יושארו חומרי גלם או מוצרים. רק מבנים שמישים יושארו במגרש וכל מטרד או זיהום בתחום המגרש הוא באחריות בעל המפעל ויטופלו בהתאם לפני יציאת בעל המפעל מהמגרש.

(3) מפעלים הנכנסים לאזור התעשייה יעמדו, במידת האפשר בתקני בנייה ירוקה רלוונטיים (

1045 י"ת, 5282 י"ת, 5281 י"ת כגון)

4. תכנית ניטור כל מפעל הנכנס לאזור התעשייה יתקין מערכת ונהלי ניטור מפגעים, מטרדים וזיהומים פוטנציאליים בתחום המגרש. מערכת ונהלי הניטור יהיו על פי אופי המפעל ובהנחיית היחידה הסביבתית של איגוד ערים לאיכות הסביבה "שורק" ובאישור הוועדה המקומית ומהנדס העיר בית שמש. מערכת ונהלי הניטור יהיו רציפים או תקופתיים עלהגנת הסביבה.

מערכות ונהלי הניטור ימדדו את הפרמטרים הבאים או כל פרמטר אחר ע"פ דרישת המשרד להגנת הסביבה:

א) רעש ואקוסטיקה.

ב) זיהום אוויר ומפגעי ריח.

ג) שפכים, תמלחות ותשטיפים.

ד) חומרים מסוכנים ופסולת רעילה.

ה) קרינה אלקטרומגנטית.

5. מתקן קצה לטיפול בפסולת

תכנית מפורטת עבור מתקן הקצה תופקד בתנאים הבאים:

א) הוגש למוסד התכנון מסמך סביבתי וכן בדיקה גיאולוגית והידרולוגית.

ב) התקבלה חוות דעת בכתב מהמשרד להגנת הסביבה.

6. עבודות עפר

א) עבודות העפר והפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף, ותוך שימת לב להיבט הנופי, ולשמירה מרבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח יינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז.

ב) לא תהיה כל זליגה של פסולת בניין מעבר לקווי הדיקור כך שלא יוותרו שוליים של שפוכת כלפי אפיקי הנחלים והשטחים הפתוחים. בגבול החיצון של המגרשים תוקם גדר אחידה השיפוע יגונן, והנגר העילי יתועל בצורה מסודרת עד לסילוקו אל הנחל. מפרט הגדר, והשלמתה בכל

6.7

איכות הסביבה

מגרש יהיו תנאי לאכלוסו. כל זה ייעשה על פי תכניות מאושרות ע"י מהנדס הועדה המקומית ויבוצע מיד עם סיום עבודות העפר ולפני אכלוס המגרשים. עודפי עפר יפנו על ידי קבלן פינוי מוסמך לאתר מאושר, בקרבת העיר. דוגמת אתר בית העלמין או אתר פתחת נוחם.

7. ניהול ואחזקה

תוקם לאזור התעשייה מנהלת שתהיה אחראית על ניהול ואחזקת האתר לרבות אחזקת דרכים, שטחים ציבוריים, תשתיות, פינוי אשפה, תאורה וכד', באישור מהנדס הועדה או מי מטעמו.

8. איכות אויר

(א) מניעת מפגעי אבק בשלבי ההקמה להלן אמצעים אפשריים לצמצום מפגעי אבק מסוגי פעילות נפוצים בעת ביצוע תשתיות הנדסיות בשלבי ההקמה של אזור התעשייה:

- (1) במידה וייווצר אבק, עבודות העפר (מילוי, קידוח, חציבה, גריסה, העמסה, תנועת משאות וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק לסביבה.
- (2) יש להימנע מפריקה וטעינה בעת רוח חזקה הנושבת לכיוון שימושים רגישים.
- (3) בעת העמסה יש לפעול לצמצום גובה הנפילה של החומר ע"י הפעלה נכונה של הציוד המעמיס או תוך שימוש במסועים בעלי גובה משתנה או שימוש בשרוולים.
- (4) יש לקרות מסועים באופן המונע יציאת אבק או לחילופין להתקין ולהפעיל מתזים לכל אורך המסוע.

(5) בעת ביצוע עבודות קידוח יש להתקין מערכת לשאיבת וסינון האבק.

(6) יש להתקין אמצעי לחסימת רוח בדפנות מערומים.

(7) יש לסלול דרכים המשמשות לתקופת פעילות ארוכה.

(8) יש להוסיף שכבת חצץ עליונה לדרכי שירות עיקריות.

(9) יש להגביל תנועת כלי רכב וצמ"ה לדרכים קיימות שאושרו לשימוש בלבד.

(10) יש לסמן באופן ברור את הדרכים המאושרות ואין להתיר תנועה בשטח שלא אושר.

(11) בשימוש בכלי צמ"ה יש לכבות מנועים בכל עת שאינם נמצאים בפעילות.

(12) אין להפעיל כלי צמ"ה שנפלט ממנו עשן שחור נראה לעין בעת עבודה.

(ב) סוגי פליטה והאמצעים שיינקטו לעמדה בתקנים הנדרשים

סוגי הפליטות הצפויים במהלך עבודות הקמת התשתיות הם בעיקר מפליטת אבק וחלקיקים.

לצורך צמצום פליטות האבק ומניעת מטרדים במהלך העבודה יש לבצע את ההנחיות שפורטו

בסעיף (א) לעיל בשילוב עם פיקוח במהלך העבודות.

6.8

איכות הסביבה

ימונה מפקח מיוחד מטעם קבלן הביצוע של הפרויקט (על המפקח להיות בעל ידע בנושאי סביבה: פסולת, מניעת זיהום קרקע, רעש, אחסון דלקים וכו') אשר יבקר תדיר (לפחות שני סיורים בשני ימי עבודה שונים בכל שבוע) בשטח בעת ביצוע העבודות ובאחריותו יישום נהלי העבודה שמפורטים להלן.

1. מגבלות סביבתיות:

הגבלות, איסורים והתניות על הצבת מפעלים באזור התעשייה: לא ייכנסו לא.ת. מפעלים פטרו כימיים, העוסקים בייצור חומרי נפץ, מזון לבע"ח, מפעלים העוסקים בצביעה, בייצור, פירוק והרכבה של מצברים.

2. תשתיות



איכות הסביבה	6.8
(א) הוראות לטיפול בפסולת לסוגיה (1) אצירת פסולת רעילה תהיה במתקנים סגורים ומקורים בתחום המגרשים בלבד. (2) הפסולות בתחומי כל מפעל תופרדנה על פי סוג, ותסולקנה בהתאם ליעד שנקבע בתיאום עם הרשות המקומית. (3) פסולת ביתית תועבר ישירות ממתקני האצירה אל אתר סילוק פסולת מאושר, בתיאום עם הרשות המקומית. (4) פסולת יבשה תועבר לאתר ייעודי ומאושר. (5) פסולת גושית, פסולת בניין או תעשייתית תועבר לאתר ייעודי ומאושר, על ידי מערך פינוי שיופעל על ידי מנהלת האזור ובתאום מערכת האיסוף. (6) פסולת שתוגדר כפסולת רעילה - תועבר לאתר מאושר ישירות מחצר המפעל, תוך תיאום עם מנהלת האזור שתנהל רישום ותיאום של פעולת הסילוק. (ב) הוראות לטיפול בשפכים, מערכות הגנה על מים עיליים ומי תהום: (1) הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב תעשה באישור תאגיד המים, והמשרד להגנת הסביבה. (2) הזרמת שפכי תעשייה תהיה מותנית בקדם טיפול או לכל הפחות בעמידה בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב, תשע"ד 2014) (3) איכות הקולחים לצורכי השקית שצ"פ תהייה חייבת לעמוד בהנחיות התקפות בנושא, והיא תאושר ותבוקר על משרד הבריאות. הצנרת שתשמש להזרמת הקולחים המושבים תהייה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן ישולטו השטחים המושקים כקולחים בשילוט אזהרה. (4) הקמת מערכת ההשבה תחויב באישור משרד הבריאות. (ג) הוראות למערכות ניקוז שימור החלחול של מי גשמים לאקוויפר: נגר גגות, משטחי חניה ושטחים פתוחים ייאספו ויופנה למערכת ניקוז ו/או תיעול. לחילופין, ייושמו שיטות להחדרת מי נגר, על פי עקרונות בניה משמרת מים. בהתאם לעקרונות המפורטים ב- "מדריך לבניה משמרת נגר משרד הבינוי והשיכון" אוקטובר 2004. (ד) הוראות לקווים להובלת חומ"ס או תמלחות: (1) אחסון, טיפול, שינוע וסילוק של חומרים מסוכנים הכולל קווי צנרת והובלה של חומ"ס המוגדר בחוק החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996 ייעשה בהתאם לחוק ורישיון עסק, וכן על פי התקנות הנוגעות לכל סוג תעשייה ולפי כל דין, תקנה והוראה של הרשויות המוסמכות לנושא זה. קווי חומ"ס יטופלו באופן פרטני ויבדקו ע"י אגף החומרים המסוכנים במשרד להגנת הסביבה וע"י מדור חומרים מסוכנים של אגף מיגון בפקוד העורף. על היזם להתקין מערכות מיגון ובקרה על פי דרישה ובאמצעים עדכניים על מנת למנוע תקריות, מפגעים ודליפות של חומרים מסוכנים לסביבה. (2) טיפול בתמלחות יעשה ע"פ תקנות המים (מניעת זיהום מים איסור הזרמת תמלחות למקורות מים התשנ"ח 1998 תמלחות לא תוזרמנה למערכת הביוב המתוכננת וכל קווי התמלחות יופרדו ממערכת הביוב והמאסף המרכזי. כל מערכת המייצרת תמלחות תידרש אישור ורישוי כחוק.	
תשתיות	6.9
(א) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי, חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, (ב) בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין. (ג) תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים	

6.9

תשתיות

וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.

(ד) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.

(ה) ניקוז- נגר עילי יוזרם למערכת הניקוז העירונית ולא יוזרם לנחל.

(ו) ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמות .

(ז) שפכי השטח הכלול בתכנית יחוברו גרביטציונית למאסף שפכים קיים לאורך כביש 38, שחלקו יועתק במסגרת הפרוייקט.

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הקיום והנחתם על פי "הנחיות משרד הבריאות להנחת קוי מים לשתייה וקוי מים שאינם לשתייה" וקביעת נקודות דיגום מייצגות למי שתיה מול משרד הבריאות.

(ט) תחנת ניטור אויר - תותר הקמה של תחנה לניטור אוויר בתחום התכנית בתיאום המשרד להגנת הסביבה ולמסמך "הנחיות הממונה להקמה והפעלה של תחנת ניטור אוויר שהיא חלק מהמערך הארצי לפי סעיף (ז7) לחוק אוויר נקי התשס"ח - 80" מיקומה יקבע באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.10

חשמל

(א) כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 ו/או KV33 תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית, מתח נמוך KV 0.4 תהיה ת"ק.

(ב) חדרי טרפו יבנו כחלק מהמבנים או בשצפים בכפוף לאישור ועדה מקומית וחברת חשמל.

(ג) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים או חדשים. יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

(ד) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים. יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

(ה) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלים אלה.

(ו) אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.

(ז) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

(ח) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, ומבנים חקלאיים, כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - המחוז הרלוונטי וקבלת הסכמתה.

(ט) פילרי המונים, הרשת או, מיכלי הסתעפות של חח"י, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות על פי תוכנית והנחיות של חח"י, במיקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י

6.10

חשמל

הרשות המוסמכות לעניין.

(ז) מרחק בטיחות של מבנה מקו חשמל עילי מ"ג 22 או ק"ו מציר העמוד יהיה 6 מ' לפחות. מרחק בטיחות של קו בניין מקו מתח עליון או על עליון כנדרש לפי הנחיות חח"י. מרחק בטיחות של מבנה תעשייה ומסחר מתחנת טרפו, יהיה בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כפי שיתפרסמו מעת לעת. אך לא פחות מ- 6 מ'.

(יא) לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפויים אלא אם כן ייסלל מונה מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.

(יב) תאורת רחובות ושצפים :

כל התשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל האתר, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י ח"י.

לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזיה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.

6.11

תקשורת

בזק: כל קווי הבזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.

טלוויזיה בכבלים (טל"כ): כל המערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים. כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הרשות המקומית.

6.12

סטיה ניכרת

(א) גובה הבניה המירבי המופיע בהוראות התוכנית בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

(ב) מספר הקומות המרבי המופיע בהוראות התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

(ג) סעיף "קירות תמך" הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

6.13

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. בתחום התכנית יותר שימוש זמני של תחנת מעבר ואתר לטיפול בפסולת בניין, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה

6.14

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים מקדימים :

1. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור.

2. היתר בניה באזור כולו ינתן לאחר אישור תוכנית פיתוח כוללת שתפרט את כול מרכיבי

- הפיתוח לרבות מדרכות, גינות, נטיעות, מצללות, תשתיות, וגדרות לאבטחה ושמירה.
3. תנאי להיתר בניה הוא תאום ואישור בראש ובכתב עם חח"י מחוז ירושלים בדבר שילוב תחנות שנאים/מיתוג בכל מגרש ושצ"פ על פי הצורך החשמלי. אופי האספקה (מתח נמוך/מתח גבוה) ייקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חברת החשמל.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנה ואישור של תשריט חלוקה למגרש לתחנת שנאים בגודל שיתואם עם חח"י. מיקום מדויק וגודלם של חדרי שנאים/מיתוג ייקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר.
- תנאי למתן היתר בניה - פתרון העתקת התשתיות בתחום התכנית יתואם עם חח"י.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורות (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון במקטע הצפוני של התכנית, אשר אינו גובל בשדרות וירג'יניה הוא פתיחה לתנועה של מחלפון ישעי וחיבורו לתכנית וכן פתיחת דרך מס' 38 במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול).
6. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם אתרא קדישא בנושא הקבר בתא שטח 1
7. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תצ"ר לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

ב. קרקע ועפר:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת מקום לפינוי עודפי העפר ע"י הוועדה המקומית.
2. עבודות עפר- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
3. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע פיתוח/ביצוע דרכים, קירות תמך, פיתוח שטחים פתוחים (ציבוריים) הוא ביצוע קידוחי ניסיון בתחום השטח וביצוע הבניה או הפיתוח ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות כמפורט להלן:
- א. הגדרות המסלע, אזור גלישה ושיפועים הם כמפורט בנספח הסקר הגיאולוגי המצורף לתכנית 102-0079236
4. הגשת דוח יועץ ביסוס, הכולל קידוחי בדיקה ופתרון ביסוס.

ג. עיצוב אדריכלי

1. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 100:1 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
2. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
3. הגשת תכניות בינוי הכוללת חזיתות רחוב בקנה מידה 1:500 / 1:250 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תאום חזיתות ושילוט עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. תשתיות על:

1. הגשת תכנית מעודכנת הכוללת את סימון תשתיות מקורות בתכניות, באזורים בהם מתוכננת חציה של קו מקורות, חובה להגיש פרט חציה לבדיקה הנדסית.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנה ואישור של תשריט חלוקה למגרש למתקן תשתיות מים להפחתת לחץ, בגודל ומיקום שיתואם עם תאגיד המים של בית שמש.
5. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז, בין היתר לתכנון הניקוז לנקי' ההתחברות לערוצי הניקוז הקיימים.

6.15

קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.16

תנועה

השטח המוסמן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת. לא תבוטל דרך קיימת המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.17

חומרי חפירה ומילוי

א) תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב) בתחום התכנית יידרשו עבודות עפר (חפירה, חציבה ומילוי 9 בהיקף נרחב בשל הטופוגרפיה. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים. חומר עודף יכול לגרום לדרדרת וגלישות קרקע בחומר הטבעי. יש לבדוק אם התכונות הגיאוטכניות של החומר החפור מתאימים לשמוש חוזר כמילוי.

עודפי העפר יסולקו לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.

ג) כל בקשה להיתר בניה תחוייב בעמידה בהוראות הבאות: בקשת היתר למבנה בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית עקרונית הכוללת את החפירות וציבותן, הביסוס והניקוז. בגבול המגרש האחורי ייבנה לפני תחילת עבודות הפיתוח קיר תומך בגובה הנדרש. לא תותר שפוכת עפר או גלישה כלשהי אל מחוץ למגרש. לא יינתן היתר להמשך הפיתוח לפני אישור קיר זה.

6.18

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה במקטע הצפוני של התוכנית במגרש מספר 1	אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות התמרור ותאום תשתיות או בכפוף להכנת בחינת השלכות תחבורתיות.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון במקטע הצפוני של התוכנית אשר אינו גובל בשדרות ורגיניה, במגרש 8	פתיחה לתנועה של מחלפון ישעי וחיבורו לתכנית וכן פתיחת דרך מס 38 במתכונת דו מסלולית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42