

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0902197

אלקיים תעשיות מתכת - בית שמש מערב.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

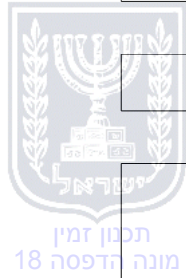
10/11/2024

לאשר את התוכנית

24/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005095532/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עניינה מפעל תעשיית המתכת של אלקיים בבית שמש באזור התעשייה המערבי. עיקר העבודה במפעל שמעסיק מאות עובדים, הוא מבני מתכת גדולים כגון סילויים, מפעלי יצור בטון. מפעלי מחזור ומיון אשפה ועוד.

כחלק חיוני המאפשר את פעילותו של המפעל נשמר מעבר לא מקורה במרכז ברוחב של כ 20 מ' לכל אורכו של מגרש 10. שטח הזה מיועד לשינוע מתקני המתכת הגדולים המיוצרים במבנים שמצידי המעבר. העלאת המבנים על מתקני שינוע, והוצאתם מהמפעל. עזרים טכניים שונים מוקמו בהיקפו של המפעל. חלקם בקו בנין אפס. בגלל אופי העבודה, עיקר המבנים בני קומה אחת, לכן אנו מבקשים להגדיל את התכסית.

מטרת התכנית להתאים את הגדרת קווי הבניין לאפיוני העבודה ולמצב בשטח. זאת ללא תוספת זכויות בניה. הגדלת תכסית הבניה במגרש 10 לתכסית שקיימת במגרש 1. 75% תכסית. שינוי יעוד של פינת המגרש מדרך לתעשייה. בפינה הצפון מערבית של המגרש. מדובר במקטע מצומצם שרמ"י צרפה למגרש העיקרי של המפעל.

מכיוון שהמפעל נבנה כבר לפני למעלה מעשר שנים, בהתאם לתקנים והתכניות הקיימים אז. לא תווסף הוראה לתכנית שתסתור את הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אלקיים תעשיות מתכת - בית שמש מערב.
------------------------	-----------	------------------------------------

מספר התכנית 102-0902197

שטח התכנית 1.2 24.419 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

קואורדינאטה X 195558

קואורדינאטה Y 626857

1.5.2 תיאור מקום

רחוב התעשיה, פינת רחוב ההכשרה, משני צידי רחוב ההכשרה. באזור התעשיה המערבי בבית שמש.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	התעשיה		

אזור תעשיה מערבי בית שמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5084	מוסדר	חלק		5, 10

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

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
<u>בש/ 200</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 200 בתחומה.	4371	1197		16/01/1996
<u>בש/ 51 / ד</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 51 / ד בתחומה.	5403	2919		08/06/2005
<u>בש/ 51 / ז</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 51 / ז בתחומה.	5590	298		23/10/2006



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				אבי פרידה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי פרידה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/10/2020	אבי פרידה	12: 49 25/10/2020	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	יצחק אלקיים (1)			בית שמש	העמל	1			elkayam@elkayam.co
	פרטי	ויקטור אלקיים (1)			בית שמש	העמל	1			elkayam@elkayam.co
	פרטי	גבי אלקיים (2)			בית שמש	העמל	1			elkayam@elkayam.co

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רחוב העמל 1 בית שמש.
(2) כתובת: רחוב העמל בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק אלקיים			בית שמש	העמל (1)	1			elkayam@elkayam.co
פרטי	ויקטור אלקיים			בית שמש	העמל (1)	1			elkayam@elkayam.co
פרטי	גבי אלקיים			בית שמש	העמל (2)	1			elkayam@elkayam.co

- (1) כתובת: רחוב העמל 1 בית שמש.
(2) כתובת: רחוב העמל בית שמש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבי פרידה	33021		כפר סבא	(1)				friede.avi@g mail.com
מודד	מודד	סעדיה כמאל	1248		עראבה	(2)				bassamsaadi_ 28@hotmail.c om

(1) כתובת : אוסטשינסקי 24 כפר סבא.

(2) כתובת : עראבה רחוב ראשי פנימי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

התאמת זכויות ומגבלות הבניה לשימוש של "תעשיות מתכת אלקיים", שבמקום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1. שינוי בקווי הבניין, בהתאם למסומן בתשריט.

2. שינוי יעוד במגרש 11 מדרך משולבת לתעשייה. ללא תוספת זכויות בניה.

3. הגדלת תכסית השטחים המקורים שעיקרם בני קומה אחת, במגרש 10.

4. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1, 10, 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	425.23	1.74
תעשייה	23,994.15	98.26
סה"כ	24,419.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	24,419.38	100
סה"כ	24,419.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיית מתכת ושרותים נלווים הנדרשים להפעלת המפעל. כגון: מתקנים לעובדים, משרדים, מחסנים, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של הפעילות התעשייתית במקום. אולם תצוגה למוצרי המפעל.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. יותר התקנת מתקן סולרי על גגות מבני התעשיה. ב. תותר תכסית 75% בקומת קרקע ו 50% בקומה א'. גם במגרש 10.
ב	חניה
	א. תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום מיקום מקומות החניה ומיקום שטחי פריקה וההטענה הנדרשים בתחום המפעל.
ג	קווי בנין
	קווי בנין המסומנים בתשריט מצב מוצע, הינם מחייבים.
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר. ג. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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				גודל מגרש מוחלט				
			עיקרי	שרות	שרות									
תעשייה	תעשייה ומשרדים	1	10436.8	9915	3130		75 (1)	14	3 (2)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
תעשייה	תעשייה ומשרדים	10	13557.36	12201	4007	4007	75	14	2					
תעשייה	תעשייה	11	425.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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) תכסית קיימת ע"פ 51/ ז'.

(2) 3קומות במשרדים. 2 קומות בתעשייה.

(3) קו בנין ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

בכל בקשה לתוספת שטח, בנוסף לבקשה ערוכה ע"פ חוק, תוגש תכנית עיצוב אדריכלי לכל החזיתות החיצוניות של המגרש. כולל חזיתות קיימות, קירות תומכים, וכולי.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

בקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח שתכלול בין השאר, העמדת מבנים, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, קירות התמך ופרטי קירות תומכים, וכל פרט אחר שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.

6.3**איכות הסביבה**

- א. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
- ב. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור לביוב העירוני יהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים השונים של מערכת הביוב העירונית.
- ג. מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת ימוקמו בתחום המגרשים, ורק במקומות המסומנים בתכנית הפיתוח.
- ד. אנרגיה - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.
- ה. לא יותר איחסון חומרי גלם, פסולת, עפר וכולי מחוץ לשטח המפעל.

6.4**ניהול מי נגר**

יוגש נספח ניקוז כחלק מהבקשה להיתר, בהתאם להנחיות והוראות תכנית המתאר הארצית.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

- א. מיד לאחר אישור התכנית, יעשה סקר של מחלקת הפיקוח העירונית, שבה יסומנו כל המבנים שבהיתר ומבנים להריסה או לתוספת בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר לבינוי שבשני החלקים של המפעל.	יבוצע בהינף אחד לכול מבנה, או בהינף אחד לשני המבנים יחדיו.

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישורה.