

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0909267

רמת בית שמש - שכונה ה'2

ירושלים

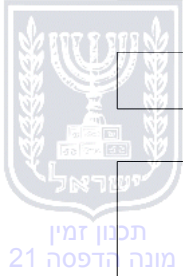
מחוז

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

מטרת תכנית מס' 102-0909267 זו היא לשנות ולהסדיר את ייעודי הקרקע בשטח תכנית 102-0054791 המאושרת, לאור חשיפת ממצאים ארכיאולוגיים רבים בשטח, ובראשם כנסיית המרטיר המהולל מהתקופה הביזנטית. התכנית משתרעת על שטח התכנית המאושרת (מס' 102-0054791) ובתוספת שטחים במערב שאינם כלולים בתכנית זו. התכנית מכסה שטחים בדרום העיר בית שמש מדרום לכביש 6 (העירוני) ממזרח וממערב לכביש מס' 5 (העירוני) ומצפון לגן לאומי מוכרז עמק האלה שטח התכנית כ-1,075 דונם. התכנית מגדילה את מס' יחידות הדיור מ-3,260 בתכנית המאושרת ל-4,600 יח"ד, מהן 300 במבנה המיועד לדיור מוגן. כן משנה התכנית את התמהיל, הצפיפות וגובה מבני הדיור. התכנית מקטינה את רוחב כביש מס' 6 (העירוני) בחלקו המערבי במטרה לחזק את תפקידו כרחוב עירוני בנוסף לתפקידו התחבורתי. לשם כך, מייעדת התכנית שטחים לבניית חזיתות מסחריות במבנים הפונים לדרך זו. עיקר הגדלת מספר יחידות הדיור מתוכנן בדופן הדרומית של כביש מס' 6 (העירוני) בשטחים נסתרים מן המבט לכיוון העיר מעמק האלה. נשמר העיקרון המאושר בתכנית 102-0054791 הקובע כי במדרונות הפונים לעמק האלה תהיה הבנייה נמוכה כדי להקטין את מראה העיר מכיוון זה.

בבחינת השטחים הפתוחים-

חלק ניכר מהשטחים הפתוחים בתחום התוכנית כוללים ממצאי עתיקות, ו/או מדרונות תלולים. שטחים בטופוגרפיה מתונה מוצעים בקרבת יחידות הדיור להבטחת טווח שירות כנדרש. ואדי מרכזי ממערב לח'רבת בית נטיף מתוכנן לשמש לב השלד הנופי בהיותו חוליה מקשרת בין מקבצי הבינוי בתוכנית, ויכלול סדרת שצ"פים שהקישוריות ביניהם לקהל בע"ח ונגר עילי תובטח באמצעות 2 גשרי כביש שיחצו מעליהם. גשר נוסף להולכי רגל יאפשר קישוריות קהל בין "גבעת המקוואות" לח'רבת בית נטיף. שטחים בייעוד גן לאומי בתוכנית המאושרת כלולים כיום בתחום תוכנית 102-0158220 גן לאומי עמק האלה ולכן נגרעו מתחום התוכנית. 95 דונם נוספים ביעוד "גן לאומי" מוצעים בחלקה הדרומי של התוכנית, לצורך הקטנת ניצפות הבינוי והרחקתו מעמק האלה הכולל באזור זה את שביל ישראל ומסדרון אקולוגי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רמת בית שמש - שכונה ה'2

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0909267

מספר התכנית

1,075.859 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 199000

קואורדינאטה Y 622850

1.5.2 תיאור מקום

מדורם לכביש 6 וממזרח לכביש 5

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 רמת בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	125, 128, 133, 151, 156-157, 159, 230, 417	129, 149, 160, 162, 202, 214-215, 435
34292	מוסדר	חלק		98
34294	מוסדר	חלק	183-187, 189-193	180, 182, 188
34517	מוסדר	חלק		29
34574	מוסדר	חלק		66, 79, 82
34575	מוסדר	חלק		33, 36, 67-68
34576	מוסדר	חלק	7-95, 98-118, 120-123	96-97, 119, 124
34577	מוסדר	כל הגוש	4-75, 78-84	76-77

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
102-0054791	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0054791 ממשיכות לחול.	6944	1991		16/12/2014
102-0073593	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0073593 ממשיכות לחול.	6973	3027		25/01/2015
102-0074732	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0074732 ממשיכות לחול.	7055	6381		08/06/2015
בש/ 200	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 200. הוראות תכנית בש/ 200 תחולנה על תכנית זו.	4371	1197		16/01/1996



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				אמיר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אמיר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 2500	1	29/11/2021	אמיר קולקר	12: 36 06/12/2021	נספח מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	1	12/05/2021	אמיר קולקר	14: 14 12/05/2022	נספח מס' 1.1 - תכנית בינוי ופיתוח	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	16/05/2022	אמיר קולקר	15: 32 17/05/2022	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי ופיתוח	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	16/05/2022	אמיר קולקר	15: 33 17/05/2022	נספח מס' 1.3 - חתכי בינוי ופיתוח	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	6	04/08/2021	אמיר קולקר	15: 37 17/05/2022	נספח מס' 1.4 - הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/05/2022	רועי לוי	15: 39 17/05/2022	נספח מס' 3.1 - תנועה	לא
תנוחה	מנחה	1: 1000	1	11/05/2022	רועי לוי	15: 41 17/05/2022	נספח מס' 3.2 - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	11/05/2022	רועי לוי	15: 43 17/05/2022	נספח מס' 3.3 - חתכים טיפוסיים	לא
ביוב	מנחה	1: 1	8	01/02/2022	גיקי סווידי	15: 08 16/05/2022	נספח מס' 4 - מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	11/12/2021	גיקי סווידי	15: 10 16/05/2022	נספח מס' 4.1 - ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 2000	1	11/05/2022	גיקי סווידי	15: 12 16/05/2022	נספח מס' 4.2 - ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	11/05/2022	גיקי סווידי	15: 49 16/05/2022	נספח מס' 5.1 - מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	09/11/2021	גיקי סווידי	15: 29 05/12/2021	נספח מס' 6.0 - ניקוז	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	07/12/2021	רעי וייס	13: 41 07/12/2021	נספח מס' 7.1 - חשמל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	29/11/2021	זיאן מארק דופור דרור	16: 30 12/05/2022	נספח מס' 8.0 - שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		7	29/11/2021	זיאן מארק דופור דרור	15: 40 05/12/2021	טבלת עצים_8.1	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	30/11/2021	ז'אן מארק דופור דרור	15: 43 05/12/2021	דוח גיאופיטים 8.2	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	30/11/2021	ז'אן מארק דופור דרור	15: 44 05/12/2021	סקר גיאופיטים מפה נספח 8.3	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1	44	01/05/2022	ז'אן מארק דופור דרור	16: 20 16/05/2022	נספח מס' 8.4 - דו"ח ערכי טבע	לא
איכות הסביבה	מנחה		42	12/05/2022	ז'אן מארק דופור דרור	14: 33 07/12/2021	נספח אקולוגי סביבתי- מס' 11.0	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	2	27/04/2022	בינימין וייל	16: 40 16/05/2022	נספח מס' 9.1 - פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
בדיקות ארכאולוגיות	מחייב	1: 1250	1	11/05/2021	אמיר קולקר	14: 17 12/05/2022	נספח מס' 10.1 - עתיקות	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרדט		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרדט		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות - מקרקעי ישראל		רשות מקרקע ישראל	ירושלים	יפו		02-5318870	02-5318878	amaliaa@mmi.gov.il

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	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	19	03-6875717		tahel@kke.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נוף	אדריכל	איתי אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	עין כרם	25	02-6419143	02-6436825	ittai@s-aronson.co.il
אדריכל	אדריכל	תהל אייזנברג שקד	4969562	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	tahel@kke.co.il
תנועה/ כבישים	יועץ תחבורה	רועי לוי	54214	ר.ע.מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
מים/ביוב/נ יקוז	מהנדס	ג'קי סווידי	00122791	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506		office@lavinatif.co.il
חשמל ותקשורת	מהנדס	רעי וייס	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		eran@e-blum.com
אקולוג- סקר עצים וערכי טבע	מתכנן	ז'אן מארק דופור דרור			ירושלים	שחר	1	02-6511865		jmmdd@netvision.net.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	בינימין וייל			ירושלים	בני בתירא	15 ג	02-5811405		weilbinyamin6@gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ	ערן בלום	16045	ג. איטקין ע. בלום	ירושלים	יד חרוצים	4	073-3245993		rae@e-blum.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד מדידות	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מרחב ירושלים מחלקת שימור	אדריכל	יונתן צחור	4304220	רשות העתיקות	ירושלים	סולטן סולימאן (1)	27			

(1) כתובת: מוזיאון רוקפלר ת.ד. 586.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירה להמרה	דירת מגורים המצויה בקומת הכניסה של בניין מגורים ואשר שטחה העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר. בדירה להמרה ניתן לקבוע שימוש מגורים או שימוש שונה ממגורים כגון: מסחר, משרדים, שימושים/שירותים בעל אופי ציבורי המופעלים על ידי גורמים פרטיים, בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי קרקע שונים מן המאושר בתכנית 102-0054791 המיועדים למגורים, מוסדות ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת 300 חדרי מלון ו- 4600 יח"ד, מתוכם 300 יחידות עבור דיור מיוחד.
- ג. ביטול תוואי ורוחב דרכים קיימות ומאפשרות וקביעת שטחים לסלילת דרכים חדשות.
- ד. קביעת הוראות לזיקת הנאה הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.
- ה. קביעה חדשה ושינוי ההוראות בשטחים המיועדים לבנייה, לרבות מגבלות הבנייה בקווי הבנייה, בגובה המבנים, בשטחי הבנייה המרביים לכל תא שטח ובהנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים, קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- ז. קביעת הוראות והחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות השטחים הגובלים בגן עמק האלה מדרום לשטח התכנית.
- ח. קביעת שלביות פיתוח.
- ט. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- י. הרחבת המסדרון האקולוגי אל תחום התכנית המאושרת לבניה בשטח.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	117 - 100
מגורים ג'	231 - 200
מגורים ד'	308 - 300
מתקנים הנדסיים	901
מבנים ומוסדות ציבור	416 - 413, 411 - 406, 404, 403, 401
מלונאות (אכסון מלונאי)	900
שטחים פתוחים	562 - 550
שטח ציבורי פתוח	521 - 500
גן לאומי	800
ככר עירונית	580
דרך מאושרת	23 - 1
דרך מוצעת	48 - 25
דרך ו/או טיפול נופי	69 - 61, 57 - 55
שביל	803 - 801, 84
חניון	950
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	851, 850
דיור מיוחד ומסחר	710
מגורים מסחר ותעסוקה	750, 705 - 700
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	412, 402, 400, 282 - 280
יער נטע אדם קיים	571, 570
יער טבעי לטיפול	590

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנטנה א'	שטחים פתוחים	551
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ב'	117, 115, 110
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ג'	224, 223, 219, 216, 212, 206, 202, 228, 227
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	301
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	701
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	12, 1
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	42
גבול מגבלות בניה	חניון	950
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	850
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	518
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	558
גשר/מעבר עילי	דיור מיוחד ומסחר	710

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	63, 62
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	4
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	39, 31
גשר/מעבר עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	516
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	552, 550
דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	800
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד ומסחר	710
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	69, 67, 57 - 55
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	20, 18, 17, 13, 10, 6, 5, 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	40, 38, 32, 29
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	580
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	415 - 413, 411 - 406, 404, 403
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	112 - 110
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	216 - 212, 210 - 208, 202 - 200
		226 - 221
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	307 - 302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	412, 400, 280
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	750, 705, 704, 702 - 700
דרך /מסילה לביטול	שביל	802, 801, 84
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	512, 510, 508 - 506, 503 - 501
		521, 517, 515, 513
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	557, 552 - 550
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	406
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	521, 503
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	550
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	850
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	36, 32
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	704
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומסחר	710
חזית מסחרית	דרך מאושרת	23, 9, 6 - 1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	42, 39, 38, 36, 32 - 29
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	851
חזית מסחרית	ככר עירונית	580
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	415
חזית מסחרית	מגורים ב'	112, 107
חזית מסחרית	מגורים ג'	219 - 217, 201
חזית מסחרית	מגורים ד'	308 - 304
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	750, 705 - 702, 700
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	900
חזית מסחרית	שטחים פתוחים	551

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	57, 56
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	35
סטיו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	851
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	66, 56
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	6, 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	46, 43
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	208
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	750
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	521, 507, 506, 503
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	560, 551, 550

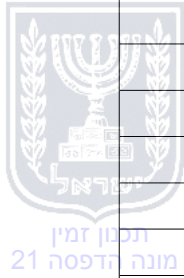
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	50,000	4.65
דיור מיוחד	4,183.49	0.39
דרך ו/או טיפול נופי	700	0.07
דרך מאושרת	249,400	23.19
יער	66,900	6.22
יער טבעי לשימור	32,800	3.05
יער נטע אדם קיים	53,500	4.97
מבנים ומוסדות ציבור	154,300	14.34
מגורים ב'	87,000	8.09
מגורים ג'	109,500	10.18
מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה	7,800	0.73
מסחר ותעסוקה	11,200	1.04
מרכז תחבורה	1,900	0.18
מתקנים הנדסיים	1,100	0.10
שביל	5,500	0.51
שטח ציבורי פתוח	128,900	11.98
שטחים פתוחים	96,900	9.01
תחנת תדלוק	6,700	0.62
תעסוקה	7,400	0.69
סה"כ	1,075,683.49	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	95,472.19	8.87
דיור מיוחד ומסחר	7,683.91	0.71
דרך ו/או טיפול נופי	24,397.6	2.27
דרך מאושרת	99,782.98	9.27
דרך מוצעת	130,939.74	12.17
חניון	4,628.35	0.43

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15,406.93	1.43
יער טבעי לטיפול	13,206.09	1.23
יער נטע אדם קיים	15,165.04	1.41
ככר עירונית	1,348.88	0.13
מבנים ומוסדות ציבור	88,634.78	8.24
מגורים ב'	34,937.95	3.25
מגורים ג'	119,662.44	11.12
מגורים ד'	31,325.87	2.91
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	35,698.13	3.32
מגורים מסחר ותעסוקה	27,400	2.55
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,762.24	0.44
מתקנים הנדסיים	1,250.14	0.12
שביל	2,554.22	0.24
שטח ציבורי פתוח	100,365.69	9.33
שטחים פתוחים	221,236.31	20.56
סה"כ	1,075,859.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3.</p> <p>ב. קווי הבינוי בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט, ראה הוראות בסעיף 6.7 להלן.</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר.</p> <p>ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.</p> <p>ה. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מנחה מס' 3.1.</p> <p>ו. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא תעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח.</p> <p>ז. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה הקומה המסחרית מחייבים על פי החתך המחייב בנספח מס' 1.3, היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <p>- לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית בקנה מידה 1: 50.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים האישיים שנועדו לשרת את תושבי השכונה, בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירה להמרה.</p> <p>ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3.</p> <p>ב. קווי הבינוי בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט, ראה הוראות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר.</p> <p>ד. המרחק בין המבנים ו/או חלקי מבנים, שגובהם עולה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, יגדל ב-1 מטר לכל קומה נוספת מן המרחק הנקוב בסעיף ג' שלעיל.</p> <p>ה. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.</p> <p>ו. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מנחה מס' 3.1.</p> <p>ז. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.</p> <p>ח. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא תעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח.</p> <p>ט. תקן החניה לשימושים המסחריים יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>י. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה 5.2 מטר מחייבים על פי החתך המחייב בנספח מס' 1.3 ובהוראות המפורטות שבסעיף 6.3 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.2	מגורים ג'
	<p>היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <p>- לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית בקנה מידה 1:50.</p> <p>יא. בתכנית מסומנים שטחים לתכנון מפורט. לא יינתן אישור לבניית כל מבנה בשטחים אלו, אלא אם אושרה תכנית בנייה מפורטת בקני"מ 1:500 טרם אישורה של התכנית למתן היתר לבנייה ע"פ החוק.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשרותים האישיים שנועדו לשרת את תושבי השכונה, בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירה להמרה.</p> <p>ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3.</p> <p>ב. הבנייה תעשה בתחום קווי הבינוי המסומנים בתאי השטח בתשריט ובנספחים שלעיל. קווי הבינוי מחייבים.</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין מבנים עד גובה של 6 קומות יהיה 6 מטרים. במבנה הגבוה משש קומות יגדל המרחק המינימלי במטר לכל קומה נוספת.</p> <p>ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.</p> <p>ה. המרווח הקדמי לפני החזית הפונה לרחוב ייבנה ע"פ ההוראות לעיצוב מרחב קדמי באזורי המגורים שבנספח מנחה מס' 1.3 "הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח".</p> <p>ו. בכל תאי השטח בהם מסומנת חזית הרחוב כחזית מחייבת יבנה דופן הבינוי הפונה לרחוב צמוד לקו הבינוי באורך שלא יפחת מ-80% ממידת קו הבינוי בחזית בין קווי הבינוי הצדיים. ראה הוראות לבניית חזית מחייבת סעיף 6.7 להלן ונספח מס' 1.3 "הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח" סעיף 4 הוראות לבניית חזית בניין מחייבת למגורים.</p> <p>ז. בתא שטח בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" ייבנו שטחים למסחר, משרדים, שימושים ציבוריים וכדומה, במפלס המדרכה וזאת בזיקה לרחוב ובמפלס המשכי למדרכה הצמודה אליו.</p> <p>ח. בדירות להמרה ניתן יהיה לנייד שטחי מגורים בקומת הקרקע לטובת שימושים של מסחר ומשרדים, שירותים אישיים או שימוש בעל אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות פרטיים, וזאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה. שטחי גני ילדים ומעונות הפרטיים אינם מיועדים להפקעה. השימושים, בעלי אופי שאינו מהווה מטרד, יותרו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדין. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן זמין (כולל חניות פנויות בתחום הדרך) ונגישות לשטחים אלו.</p> <p>ט. ראה סעיף 6.6 להלן בדבר תנאים לבקשת היתר בתאי שטח בהם קיימת הוראה של חזית מסחרית.</p> <p>י. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו תנאים המפורטים לחזית מחייבת למעט התנאים המפורטים להלן.</p> <p>יא. גובה הבניה של הקומות התחתונות עד לראש מעקה המרפסת לא יעלה על 22 מטר.</p>

4.3

מגורים ד'

יב. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מס' 3.1.

יג. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.

יד. תקן החניה לשימושים המסחריים יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

טו. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים פתוחים אסורה.

4.4

דיוור מיוחד ומסחר

4.4.1

שימושים

א. מגורים מיוחדים לדיוור מוגן.

ב. מסחר בקומת הקרקע בלבד, בחזית מסחרית.

ג. מבנים ומוסדות ציבור כגון מוסד רווחה (כולל לינה), מרכז יום לקשיש, כ"כ, מקווה. בסמכות מהנדס העיר להוסיף או לשנות את השימוש הציבורי לאור בחינה פרוגרמטית של מענה צרכי ציבור במצב הקיים ובמצב העתידי, ובכפוף לפרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ד. כיכר עירונית.

ה. חנייה תת קרקעית.

ו. מתקנים הנדסיים, לרבות חדרי שנאים.

4.4.2

הוראות

הוראות בינוי

א

א. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.1 ולתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1.

ב. התכנון יהיה על פי תאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בנייה.

ג. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה לכיכר עירונית ויתוכנן כהמשך למפלסי המסחר ולמפלסים המצויינים בנספחי הבינוי בקנ"מ 500:1.

ד. מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.

לפחות 50% משטח הכיכר יהיה מגוון ומוצל, כולל איזורי שהייה ומנוחה, ספסלי ישיבה וריהוט רחוב בהתאם להנחיות עיריית בית שמש ועל פי תכנית פיתוח מאושרת על ידי מהנדס העיר ואגף שיפור פני העיר בעיריית בית שמש.

תתאפשר בכיכר העירונית פעילות של שווקים וירידים הכוללת הקמת ריהוט רחוב זמני, דוכנים למכירה באופן זמני, מבנים קלים, פרגולות לבתי קפה ומסעדות

מסביב לכיכר הכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. לצורך הבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין

כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. השטח המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" יבנה על פי הוראות סעיף 6.8 "חזית מסחרית".

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

4.5.1

שימושים

א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.

ב. משרדים ותעסוקה משרדית.

ג. מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשרותים האישיים שנועדו לשרת את תושבי

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>השכונה, בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירה להמרה.</p> <p>ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3.</p> <p>ב. קווי הבינוי בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט. ראה הוראות בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>ג. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמש לכיכר עירונית ויתוכנן כהמשך למפלסי המסחר ולמפלסים המצויינים בנספחי הבינוי בקנ"מ 500:1.</p> <p>ד. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר.</p> <p>ה. המרחק בין המבנים ו/או חלקי מבנים, שגובהם עולה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, יגדל ב-1 מטר לכל קומה נוספת מן המרחק הנקוב בסעיף ג' שלעיל.</p> <p>ו. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.</p> <p>ז. נסיגות בבינוי יתאפשרו מקומה 6 ובהתאם לנספח 1.3.</p> <p>ח. מעל קומה זו תבנה הקומה שמעליו בנסיגה של 3.5 מטר לפחות. בקומות הנוספות המותרות לבנייה יותרו נסיגות נוספות לשם יצירת מרפסות פתוחות.</p> <p>ט. שילוב מבני ציבור יתאפשר בקומת הקרקע ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה במידה ומדובר בשימושי חינוך.</p> <p>י. חובת בנייה של שטחים למסחר וסטיו: ראה סעיף 6.8 להלן.</p> <p>1. חלה חובה לבנות את המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה 4.75 מטר מחייבים על פי החתך המחייב בנספח מס' 1.3.</p> <p>2. תותר בניית מסחר גם בקומה הראשונה ובלבד שהכניסה לשטחי המסחר תהא ממפלס הרחוב.</p> <p>3. תותר בניית שטחים לתעסוקה ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הכניסה לשטחי התעסוקה תהיה נפרדת מדרכי הכניסה לשטחי המגורים. - ניתן יהיה לבנות גבולות בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה ע"י קירות מפרידים לרבות שטחי מעבר ועלייה לשטחי התעסוקה. - יישמר רצף הקומות בין שטחי המסחר בקומת הקרקע לבין שטחי התעסוקה בקומות שמעל. - אסורה בניית מגורים בקומות הביניים הנמצאות בתווך בין קומת המסחר לבין שטחי התעסוקה שמעליה. - ניתן יהיה לייחד בניין מלא או אגף אנכי שלם לשטחי תעסוקה ובתנאי שיתמלאו הסעיפים לעיל (סעיף י'). יא. זכויות לתעסוקה יומרו מזכויות למגורים/מסחר.
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר הקמת מרתפים לשימוש למחסנים, למסחר ולחנייה. קומות המרתף יהיו תת קרקעיות במלואן בתאי שטח בהם הצד האחורי של המבנה נמוך ממפלס הרחוב בחזית.</p> <p>ב. שטחי מחסנים המיועדים למסחר יובאו בחשבון השטחים העיקריים המיועדים לכל תא שטח.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מנחה מס' 3.1.</p> <p>ב. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא תעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח.</p> <p>ג. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.</p> <p>ד. תקן החניה לשימושים המסחריים יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור</p> <p>ג. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי.</p> <p>ד. גני ילדים.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2.</p> <p>ב. קווי הבנין בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 6 מטר.</p> <p>ד. בכל הבנינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבנין תהא מחזית הרחוב.</p> <p>ה. כל חזיתות המבנים תהיינה בנויות מאבן טבעית מסותתת. הקירות התומכים את המגרשים והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו ע"פ פרטי וסוג אבן אחידים.</p> <p>ו. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</p> <p>ז. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מס' 3.1.</p>	א
מבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור</p> <p>ב. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי.</p> <p>ג. בתי כנסת</p> <p>ד. גני ילדים</p> <p>ה. מקוואות</p> <p>ו. מתקני משחקים, מתקני ספורט</p> <p>ז. שירותים עירוניים.</p> <p>ח. תשתיות תת קרקעיות</p> <p>ט. עירום זמני של עודפי עפר.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. קווי הבנין בחזית הרחוב מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.1.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ללא צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בנספח 9. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבנין הצידי, שטחי הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תכנית זו.</p> <p>ג. תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחי כיסוי. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.</p> <p>ה. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים פתוחים אסורה.</p> <p>ו. השימוש בכל תא שטח יהא כמפורט להלן:</p>	א

4.7

מבנים ומוסדות ציבור

תא שטח 400 - בית כנסת + גני ילדים + מעון יום.
 תא שטח 401 - בית כנסת + מעון יום.
 תא שטח 402 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת
 תא שטח 403 - בית כנסת + מעון יום + מקווה.
 תא שטח 404 - ביי"ס לחינוך מיוחד + בית כנסת.
 תא שטח 405 - מקווה + גני ילדים + בית כנסת.
 תא שטח 406 - ביי"ס יסודי + בית כנסת
 תא שטח 407 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 408 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 409 - שלוחת מתנ"ס + בית כנסת
 תא שטח 410 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת + מעון יום.
 תא שטח 411 - בית כנסת + מעון יום.
 תא שטח 412 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 413 - בית כנסת + מעון יום.
 תא שטח 414 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 415 - ביי"ס על יסודי + יסודי + מקווה.
 תא שטח 416 - מעון יום.
 תא שטח 417 - שתי כיתות גן ילדים.

בנוסף ישולבו בתי כנסת במרכזי מסחר בתאי שטח ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה ותעסוקה.

ב

הנחיות מיוחדות

א. בתא שטח 406 המיועד למוסד ציבורי בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות

4.8

מלונאות (אכסון מלונאי)

4.8.1

שימושים

1. אכסון מלונאי ושימושים נלווים.
2. מסחר בחזית מסחרית עם זיקה לתיירות וע"פ הוראות משרד התיירות.
3. מתקני נופש לרבות חדרי כושר, בריכת שחייה וכד'.
4. חנייה תת קרקעית.
5. מחסנים וחדרים טכניים כולל חדרי שנאים.

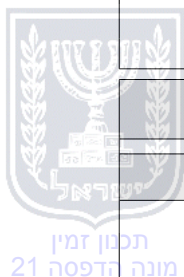
4.8.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. הבינוי יהיה בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1.1, 1.2, 1.3 ולהוראות שלהלן.





מלונאות (אכסון מלונאי)	4.8
<p>ב. הבינוי והפיתוח למתקן המלונאי יהיו ע"פ הוראות התקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות וע"פ סוג המלון לפי ייעוד תא השטח.</p> <p>ג. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>ד. בחזית הפונה לרחוב יהיה קו הבניין מחייב, ראה סעיף 6.7 להלן.</p> <p>ה. בחזית הרחוב ייבנו השטחים למסחר, ראה סעיף 6.8 להלן.</p> <p>ו. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן ייבנו התחום תא השטח, ראה סעיף 6.9 חנייה להלן.</p> <p>ז. הכניסה הראשית למלון תהיה מהרחוב מן החזית הצפונית.</p> <p>ח. הכניסות לשירות ולחנייה יופרדו מן הכניסה הראשית.</p> <p>ט. כל בנייה בתא השטח למלונאות תהא כפופה להוראות שבסעיף 6 להלן.</p> <p>י. לא יאושר היתר למסחר ו/או תעסוקה אלא אם יכלול שימוש למלונאות באישור משרד התיירות או לאחר מתן היתר בנייה למבנה המלונאי.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.9
שימושים	4.9.1
<p>1. תחנת שאיבה זמנית לביוב, קווי ביוב, וכן כל המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של מערכת הולכת הביוב לרבות תחנות השאיבה וקווי הביוב והסניקה.</p> <p>2. אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע תחנת השאיבה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, עירום עפר ומצעים, אגירת חומרי עבודה וגלם הסדרת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p> <p>3. דרכי גישה ושירות.</p> <p>4. קירות פיתוח, שיקום נופי כולל גינון והשקיה.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תא שטח 901 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב זמנית, אשר תפורק ותפונה לאחר הפעלת מט"ש נתיב הל"ה.</p> <p>ב. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות שבנספח הבינוי אשר הינן מנחות בלבד.</p> <p>ג. שטח ההתארגנות ימוקם כך שלא יהווה מחסום למעבר קהל ו/או בע"ח, וכן לא יפגעו עצים המוגדרים לשימור. יפורק ויפונה לכל היותר בתוך חודש ממועד הפעלת תחנת השאיבה והשטח פונה מכל המתקנים וישוקם נופית.</p> <p>ד. מבני המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים ויבוצע סביבם שיקום נופי כולל צמחיה והשקיה.</p> <p>ה. תכנון המתקן ההנדסי, יביא בחשבון את מיקומו בתחום/ בקרבה לגן לאומי, כולל תנועת קהל, בע"ח ורכבי אופניים בסמוך, השתלבותו בטופוגרפיה המוצעת, ובסמיכות לניצב קצה לגשר כביש, הצנעת מופע קירות תמך תואמים את הפיתוח בסביבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים את אופי הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים. כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים כולל אמצעים למניעת גלישת קרקע/דרדרת במדרון במורד המתקן, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכו'.</p> <p>ו. תכנון המתקנים ההנדסיים, יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר ע"י הועדה במקומית. התוכנית תכלול גם שלב ב'- שיקום נופי של השטח לאחר פירוק המתקן ההנדסי וחיבור מערכת ההולכה למט"ש נתיב הל"ה.</p>	א
שטחים פתוחים	4.10



שטחים פתוחים	4.10
שימושים	4.10.1
<p>א. שטח המיועד לשימור רצף השטחים הפתוחים והמסדרון האקולוגי וכרצונות חיץ בין המגורים לגן הלאומי עמק האלה.</p> <p>ב. נטיעות, גינון, השקיה. כולל כל פעולות הממשק הדרושות לקיומו, פיתוחו ושיקומו של השטח כבית גידול.</p> <p>ג. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ד. מתקני תצפית ומצפורים.</p> <p>ה. ריהוט גן, ברזיות, אלמנטי הצללה.</p> <p>ו. תאורה.</p> <p>ז. תשתיות תת קרקעיות וכן הידרנטים ודרכי שרות, חרום ותחזוקה.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</p> <p>י. קירות פיתוח, וכן שימור, שיקום ושחזור עתיקות וחקלאות מסורתית.</p> <p>יא. אמצעים להשהייה ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>יב. שילוט מסוג הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה בלבד.</p> <p>יג. רעיה לצרכי הקטנת הביומסה הצמחית.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. אסורה בניה, גידור ו/או כל אלמנט אשר יפגע בתפקוד המסדרון האקולוגי ובמעבר חופשי של בעלי חיים ובני אדם.</p> <p>ב. כל פעילות פיתוח בשטח (כגון : העברת תשתית, הקמת גידור, פריצת שבילים או תחזוקתם, הקמת מצפורים) וכן הצבת/הרחבת מתקנים הנדסיים תעשה באישורה של הרשות המקומית ובאישור אדרי' נוף ואקולוג.</p> <p>ג. פעילות בשטחים הגובלים בגן הלאומי עמק האלה יבוצעו בתאום מול רט"ג.</p> <p>ד. שילוט לצרכי המשתמשים בשטח הפתוח. לא יותרו שלטי פרסומת.</p> <p>ה. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.9, 6.10 להלן.</p> <p>ו. השטח המסומן כ'שטח עתיקות לשימור/ תא שטח 'א'- יו' שטח בעל מגבלות לתכנון :</p> <p>1. פיתוח נופי או כל פיתוח אחר הנדרש בשטח זה ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.</p> <p>2. נטיעות יעשו בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p>3. כל היתר בשטח זה יתבסס על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם הקבועה ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות".</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.11
שימושים	4.11.1
<p>א. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שהייה ופעילות פנאי ונופש.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט שאינם כוללים בינוי, ריהוט רחוב, מתקני תצפית,</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.11
<p>מתקני הצללה, תאורה, מערכות השקיה וכיו"ב.</p> <p>ג. תותר הקמת שירותים ציבוריים בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם גדול מ-5 דונם.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות וכן הידרנטים ודרכי שרות, חרום ותחזוקה.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</p> <p>ז. קירות פיתוח, גשרונים ואמצעי הנגשה.</p> <p>ח. שימור, שיקום ושחזור עתיקות וחקלאות מסורתית והשמשותם לציבור המבקרים.</p> <p>ח. אמצעים להשתייך ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>ט. שילוט מסוג הכוונה, הסברה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה בלבד.</p> <p>י. חניות.</p> <p>יא. במגרש 508 - מרכז מבקרים.</p>	
הוראות	4.11.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה.</p> <p>ג. תותר הקמת מבנה שירותים הכולל מחסן בתת הקרקע ובתי שימוש בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ד. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. מיקום, העמדה, ועיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, ממצאי עתיקות, היבטי ניקוז, ניהול נגר עילי ושמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ו. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.9, 6.10 להלן.</p> <p>ז. חניה בשצ"פ: ניתן להקים חנייה בתחום השצ"פים בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - היקף החניות יהיה מגוון ונטוע בייחס של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה - בית הגידול לעץ יהיה לפחות 7 מ"ק - החניה תשמש רק לטובת המבקרים בשצ"פ. - החניה תשולב בשצ"פ באופן ניצול השטח יהיה לטובת השטחים הפעילים. ח. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ט. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. י. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. יא. בתא שטח 508 יוקם מרכז מבקרים עבור באי הכנסייה. חנייה עבור באי הכנסייה תתוכנן בתא שטח 550. המרכז ייבנה בסמוך לכנסייה ובאופן שלא יפגע בנצפות שלה, בהתאם לתוואי השטח. שטחי הבנייה יהיו בהתאם לטבלה 5. יב. השטח המסומן כשטח עתיקות לשימור/ תא שטח 'א'-'י' שטח בעל מגבלות לתכנון: <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח נופי או כל פיתוח אחר הנדרש בשטח זה ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה. 2. נטיעות יעשו בכפוף לאישור רשות העתיקות. 3. כל היתר בשטח זה יתבסס על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, 	א



שטח ציבורי פתוח	4.11
<p>תחזוקתם הקבועה ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות".</p>	
ככר עירונית	4.12
שימושים	4.12.1
<p>תאי שטח 580-581 מיועדים לכיכר עירונית. ב. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי קפה ומסעדות. ג. שבילים ושדרות להולכי רגל. ד. קירות פיתוח ואמצעי הנגשה. ה. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. ו. נטיעות, גינות והשקיה. ז. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.</p>	
הוראות	4.12.2
<p>הוראות פיתוח א. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחוב הסמוך. ככל שאילוצי השטח אינם מאפשרים מילוי מלא של הוראה זו תשמר כניסה ישירה לרחבה בחלק ממפלס הרחוב הצמוד. ב. הרחבה תשמש כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה, וכן תאפשר פעילות של שהיה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ויכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן. ג. הרחבה תהא מוצלת לפחות ב-60% משטחה בצהרי היום, באמצעות נטיעת עצים עתירי צל ו/או אלמנטי הצללה בנויים.</p>	א
גן לאומי	4.13
שימושים	4.13.1
א. בשטח הגן הלאומי יותרו השימושים וההוראות כפי שנקבעו בתמ"א 1 ביחס לגנים לאומיים.	
הוראות	4.13.2
<p>הוראות פיתוח א. על שטח זה יחולו השימושים וההוראות כפי שנקבעו בתמ"א 1 ביחס לגנים לאומיים. ב. גידור: תותר הקמת גדר בשולי תחום הגן הלאומי, לצרכים של שמירה על הבטיחות ו/או על ערכי טבע ומורשת בתיאום עם רט"ג, ובצורה שלא תפגע בתפקוד המסדרון האקולוגי מחד, ותהא בעלת מופע צנוע וניצפות נמוכה ככל הניתן מאידך. תכנית לגידור כאמור תוכן על ידי אדרי' נוף ובשיתוף אקולוג</p>	א
שביל	4.14
שימושים	4.14.1
א. נטיעות, גינות.	



4.14	שביל
	<p>ב. מעברים ושבילי הליכה.</p> <p>ג. ספסלי גן</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ו. קירות פיתוח, מדרגות ואמצעי הנגשה.</p> <p>ז. אמצעים להשהיית נגר עילי וצמצום איבוד קרקע.</p>
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. עבודות פיתוח בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע הבנייה במגרשים הגובלים.



4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, השקיה, ריהוט</p> <p>ג. מעברים ושבילי הליכה</p> <p>ד. דרך נופית וטיפול בקווי תשתית</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ו. טיפול אקוסטי נופי.</p>
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע קווי התשתית התת קרקעית בתא השטח



4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.16.2	הוראות
א	דרכים
	א. על דרך קיימת חלות ההוראות של התכניות המאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו.

4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.17.2	הוראות



4.17 דרך מוצעת	4.17
<p>דרכים</p> <p>א. תוואי דרכים ורוחבן יהא כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התחבורה המנחה 3.1, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>ג. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית.</p>	א
4.18 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.18
4.18.1 שימושים	4.18.1
<p>א. כל השימושים המותרים עפ"י התכניות המאושרות בתא שטח זה.</p> <p>ב. קווי ביוב על מתקניהם הנלווים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p>	
4.18.2 הוראות	4.18.2
<p>ביוב</p> <p>א. בשטח המסומן ביעוד עפ"י תכניות מאושרות יותקנו קווי ביוב גרביטציוניים שיובילו שפכים אל מט"ש הל"ה העתידי.</p> <p>ב. תוואי קווי הביוב יתוכנן במופע צנוע ואסתטי ככל הניתן. תותר חציית שבילי מטיילים, שבילי אופניים וצירי ניקוז פתוחים בהתוויה תת קרקעית בלבד. מתקני בקרה/תחזוקה גדולים כגון מפלים ימוקמו בניצפות נמוכה ככל הניתן.</p> <p>ג. הקמת התוואי תכלול שיקום נופי מלא.</p> <p>ד. דרך השרות מעל קווי הביוב תאפשר מעבר חופשי לקהל ובע"ח.</p> <p>ה. קטעי התוואי בתחום הגן הלאומי עמק האלה - בתאום ואישור ממונה מטעם רט"ג.</p>	א
4.19 חניון	4.19
4.19.1 שימושים	4.19.1
<p>א. חניית אוטובוסים.</p> <p>ב. חניון רכבים פרטיים עבור עובדי המקום</p> <p>ג. עמדות תדלוק לתדלוק עצמי</p> <p>ד. עמדת רחיצת אוטובוסים</p> <p>ה. משרדים עבור עובדים ונהגים</p>	
4.19.2 הוראות	4.19.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. החניון יירשם ע"ש הרשות המקומית</p>	א
<p>הוראות בינוי</p>	ב
4.20 יער נטע אדם קיים	4.20
4.20.1 שימושים	4.20.1
<p>הפעולות הנדרשות לשימורו, פיתוח ושימורו של היער כמפורט בהוראות ובהתאם לתמ"א 1.</p>	
4.20.2 הוראות	4.20.2
<p>הוראות פיתוח</p>	א

4.20	יער נטע אדם קיים
	פעולות מותרות: שמירת צמחיה קיימת, נטיעת עצים ושיחים, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים, שיקום וחידוש היער.
4.21	יער טבעי לטיפוח
4.21.1	שימושים
	שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעיות אחרות
4.21.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פעולות מותרות: שמירת צמחיה קיימת, נטיעת עצים ושיחים, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים, שיקום וחידוש היער.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	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									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		400		4935.4	11845	2961			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		401		3059.1	7342	1835			300			4		4	4	4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		402		10070.3	24169	6042			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		403		2145.2	5148	1287			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		404		6236.5	14968	3742			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		406		14135.3	33925	8481			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		407		13311.4	31947	7987			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		408		10620.6	25489	6372			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		409		9167.1	22001	5500			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		410		13873.9	33297	8324			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		411		1933.9	4641	1160			300			4		4	4	4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		412		9648.5	23156	5789			300			4		4	4	4	4

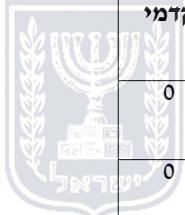
יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור		413		2188.1	5251	1313			300				4	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		414		17556.4	42135	10534			300				4	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		415		17949	43078	10769			300				4	0	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>			150814.4	361955	90489			452444								
מגורים ב'		100		1732.6	803	268	1238	1423	3732	215	20	11.5	2	3	3	4	
מגורים ב'		101		1752.2	803	268	1238	1423	3732	213	20	11.4	2	3	3	4	
מגורים ב'		102		927.3	401	134	803	867	2205	238	12	12.9	2	3	3	4	
מגורים ב'		103		1887.4	728	234	1823	1853	4647	246	25	13.2	3	3	3	4	
מגורים ב'		104		1956.4	728	243	2040	2019	5030	257	27	13.8	3	3	5	4	
מגורים ב'		105		2207.9	3679	1226		1797	6702	295	36	15.9	2	3	3	4	
מגורים ב'		106		1802.9	2258	753		1104	4115	228	22	12.2	2	4	3	4	
מגורים ב'		107		781.6	619	206	0	317	1142	146	106	7.7	5	3	3	4	
מגורים ב'		108		1197.2	1421	474		728	2623	219	14	11.7	2	3	3	4	
מגורים ב'		109		2637.1	3060	1020	0	1515	5595	212	30	11.4	6	3	3	4	
מגורים ב'		110		2555.6	3278	1093	0	1574	5945	233	32	12.5	6	3	3	4	
מגורים ב'		111		2656	3060	1020	0	1515	5595	211	30	11.3	6	3	3	4	
מגורים ב'		112		1225	1421	474	0	728	2623	214	14	11.4	6	3	3	4	
מגורים ב'	מסחר	112			126	32		245	403								
מגורים ב'		113		2274.4	4080	1360	0	1985	7425	326	40	17.6	5	3	3	4	
מגורים ב'		114		2242.6	1530	510	1944	2142	6126	273	33	14.7	2	3	3	4	
מגורים ב'		115		2726.9	3461	1154	0	1703	6318	232	34	12.5	5	3	3	4	
מגורים ב'		116		2602.1	1639	546	1516	1894	5595	215	30	11.5	2	3	3	4	
מגורים ב'	מגורים ב'	117		1710	728	243	401	686	2058	120	11	6.4	5	3	3	4	
מגורים ב'	<סך הכל>			41716.2	34025	11325	15022	19067	79458.5	190.5	477	11.4					
מגורים ג'		200		3573.9	9398	3133		4569	17100	478	92	25.7	7	3	3	4	
מגורים ג'		201		3392.6	8051	2684	0	3923	14658	432	79	23.3	7	3	3	4	
מגורים ג'	מסחר	201		3392.6	432	108	0	679	1219								
מגורים ג'		202		1725.3	803	268	401	733	2205	128	12	7	5	3	3	4	
מגורים ג'		203		1732.8	803	268	803	1055	2929	169	16	9.2	5	3	3	4	
מגורים ג'		204		1701.4	803	268	803	1055	2929	172	16	9.4	5	3	3	4	
מגורים ג'		205		1762.9	2040	680		1010	3730	212	20	11.3	5	3	3	4	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
4	4	3	3	2	5	15.4	64	285	11879	3729	1639	1628	4883	4164.7		206		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	16	66	296	12209	3885	1823	1628	4883	4124.8		207		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	15.9	92	295	17100	4569		3133	9398	5794.3		208		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	5.5	10	103	1865	505	0	340	1020	1819.1		209		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	8.4	21	156	3923	1361	911	413	1238	2513.2		210		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	11.1	19	207	3550	1341	200	243	728	1711.5		211		מגורים ג'
4	4	3	3	0	10	25.5	80	473	14851	4184	856	2453	7358	3139.2		212		מגורים ג'
4	4	3	3	0	10	28.5	108	528	20027	5356	0	3668	11003	3793.4		213		מגורים ג'
4	4	3	3	0	10	35.7	92	663	17100	4569		3133	9398	2579		214		מגורים ג'
4	4	3	3	0	12	31.4	128	584	23757	6366	0	4348	13043	4071.2		215		מגורים ג'
4	4	3	3	0	12	22.8	88	424	16332	4381	0	2988	8963	3852.8		216		מגורים ג'
0	1.5	3	3	2	8	23.3	80	433	14850	3970	0	2720	8160	3433		217		מגורים ג'
0	1.5	3	3						1421	687		147	587	3433		217	מסחר	מגורים ג'
0	1.5	3	3	4	7	24.2	86	451	15992	4287	0	2926	8779	3547.7		218		מגורים ג'
0	1.5	3	3						1444	710		147	587	3547.7		218	מסחר	מגורים ג'
0	1.5	3	3	5	6	28.7	87	665	21150	5099	3200	2963	8888	3029.7		219		מגורים ג'
0	1.5	3	3						1263	606		131	526	3029.7		219	מסחר	מגורים ג'
4	4	3	3		12	17.1	36	318	6702	1797		1226	3679	2110.1		220	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	3	3	0	12	23.6	160	439	29700	7940	0	5440	16320	6773		221		מגורים ג'
4	4	4	3		12	22.9	174	425	32323	8668		5914	17741	7600.6		222		מגורים ג'
4	4	4	3		12	23.9	96	443	17822	4757	0	3266	9799	4023.5		223		מגורים ג'
4	4	3	3	0	10	22.7	108	421	20027	5356	0	3668	11003	4761.3		224		מגורים ג'
4	4	4	4	0	10	18.8	106	349	19687	5262	0	3606	10819	5635.3		225		מגורים ג'
4	4	3	3	0	12	21.7	101	403	18772	5027	0	3436	10309	4653.8		226		מגורים ג'
4	4	3	4		12	21.5	117	400	21745	5814	0	3983	11948	5435.5		227		מגורים ג'
2	4	3	3	0	14	30.5	136	566	25247	6742	0	4626	13879	4457.4		228		מגורים ג'
2	4	3	3	0	14	29.4	132	547	24525	6554	0	4493	13478	4486.2		229		מגורים ג'
2	4	3	3		14	18.4	78	342	14512	4041	660	2453	7358	4240		230	מגורים ג'	מגורים ג'
2	4	3	3		14	19.4	78	361	14512	4041	660	2453	7358	4023.1		231	מגורים ג'	מגורים ג'
							2178		353577	62916	5567	68114	204332	91388				מגורים ג' <סך הכל>
2	4	2	3		14	32.9	134	611	24898	6683		4554	13661	4077.6		300		מגורים ד'
2	4	3	3		14	24	91	446	16907	4522		3096	9289	3789.7		301		מגורים ד'
									1392	758		127	507	3789.7		301	מסחר	מגורים ד'
2	4	3	3		14	23.9	102	445	18965	5074		3473	10418	4264		302		מגורים ד'
									1487	853		127	507	4264		302	מסחר	מגורים ד'
2	4	3	3		14	21.6	83	400	15382	4111		2818	8453	3850.2		303		מגורים ד'
									1404	770		127	507	3850.2		303	מסחר	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
2	4	3	3		14	23.2	96	431	17822	4757		3266	9799	4136.7		304	מגורים ד'
2	4	3	3						1478	827		130	521	4136.7		304	מגורים ד' מסחר
2	4	3	3		14	22.5	44	417	8148	2173		1494	4481	1954.3		305	מגורים ד'
2	4	3	3						718	391		65	262	1954.3		305	מגורים ד' מסחר
2	4	3	3		13	22.1	78	409	14467	3879		2648	7943	3536.3		306	מגורים ד'
2	4	3	3						1451	707		149	595	3536.3		306	מגורים ד' מסחר
0	1.5	3	4	2	12	26.8	73	498	13552	3641		2478	7433	2721.5		307	מגורים ד'
0	1.5	3	4					(1)	1327	544		157	626	2721.5		307	מגורים ד' מסחר
0	1.5	3	3	2	10	25.4	76	472	14127	3782		2589	7759	2995.5		308	מגורים ד'
2	4	3	3						1333	599		147	587	2995.5		308	מגורים ד' מסחר
							974		155827	24455	2368	32252	96752	33109.7			מגורים ד' <סך הכל>
4	4	4	4		12	9	86	164	15747	3010		2926	8779	9578.2		280	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
									1612	978		127	507	9578.2		280	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	5	4	4	3	3	15	35	274	6405	2189	2176	510	2530	2337.2		281	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	5	4	4		5	13.4	16	246	2937	752		546	1639	1193.1		282	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							158		25388	4250	379	4906	14716	13142	מגורים		<סך הכל>
									54313			11791	42522	13142	מוסדות ציבור		<סך הכל>
4	4	4	4	14	7	27.9	130	836.8	24140	6460		4420	13260	4658.2		700	מגורים מסחר ותעסוקה
				14	7	27.9		836.8	13276	4891		1677	6708	4658.2		700	מגורים מסחר ותעסוקה

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	700			1250	312		932	2494	836.8		27.9	7	14	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה		701			8453	2818		4111	15382	837.6	83	28.7	7	13	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	701			4159	1040		3033	8232	837		28.7	7	13		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	701						578	578	837.6		28.7	7	13	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה		702			12240	4080		5955	22275	777.9	120	24.9	7	14	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	702			6940	1736		5060	13735	777.9		24.9	7	14		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	702			414	104		964	1482	777.9		24.9	7	14	3	4
מגורים מסחר ותעסוקה		703			2843	948		1386	5177	664.9	28	18	7	12	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	703			2238	559		1632	4429	664.9		18	7	12		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	703			332	83		311	726	664.9		18				
מגורים מסחר ותעסוקה		704			6923	2308		3371	12602	586.8	68	14.4	7	12	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	704			6802	1700		4960	13462	586.8		14.4	7	12		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	704			569	142		945	1656	586.8		14.4	7	12	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה		705			13478	4493		6554	24525	907.6	132	32.2	7	13	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	705			5911	1478		4310	11699	907.6		32.2	7	13		

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	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									
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	705		4104.8	168	42		821	1031		907.6	7	13	0	0	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה		750		4461.3	4080	1360		480	5920	40	442.4	7	13	0	0	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	750		4461.3	6424	1606		4684	12714		442.4	7	13				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	750		4461.3	168	42		892	1102		442.4	7	13				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר		<סך הכל		4417	1105		6099	11621								
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל			34652.2	58542	19515		14063	92120	874							
מלונאות (אכסון מלונאי)		900		4891.2	21000	9000		16500	951	300	100			4	4	5	2
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	710		7683.9	20250	6750		14100	41100	300	397	7		4	4	4	4
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	710		7683.9	1600	400		1537	3537					4	4	4	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

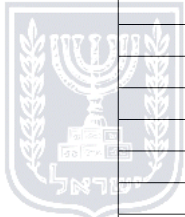


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		400		
מבנים ומוסדות ציבור		401		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		402		
מבנים ומוסדות ציבור		403		
מבנים ומוסדות ציבור		404		
מבנים ומוסדות ציבור		406		
מבנים ומוסדות ציבור		407		
מבנים ומוסדות ציבור		408		
מבנים ומוסדות ציבור		409		
מבנים ומוסדות ציבור		410		
מבנים ומוסדות ציבור		411		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		412		
מבנים ומוסדות ציבור		413		
מבנים ומוסדות ציבור		414		
מבנים ומוסדות ציבור		415		
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>			
מגורים ב'		100		240
מגורים ב'		101		240
מגורים ב'		102		144
מגורים ב'		103		300
מגורים ב'		104		324
מגורים ב'		105		432
מגורים ב'		106		264
מגורים ב'		107		72
מגורים ב'		108		168
מגורים ב'		109		360
מגורים ב'		110		384
מגורים ב'		111		360
מגורים ב'		112		168
מגורים ב'	מסחר	112		
מגורים ב'		113		480
מגורים ב'		114		396
מגורים ב'		115		408
מגורים ב'		116		360
מגורים ב'	מגורים ב'	117		132
מגורים ב'	<סך הכל>			5724

מגרשים / מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
1104	200			מגורים ג'
948	201			מגורים ג'
	201		מסחר	מגורים ג'
144	202			מגורים ג'
192	203			מגורים ג'
192	204			מגורים ג'
240	205			מגורים ג'
768	206			מגורים ג'
792	207			מגורים ג'
1104	208			מגורים ג'
120	209			מגורים ג'
252	210			מגורים ג'
228	211			מגורים ג'
960	212			מגורים ג'
1296	213			מגורים ג'
1104	214			מגורים ג'
1536	215			מגורים ג'
1056	216			מגורים ג'
960	217			מגורים ג'
	217		מסחר	מגורים ג'
1032	218			מגורים ג'
	218		מסחר	מגורים ג'
1044	219			מגורים ג'
	219		מסחר	מגורים ג'
432	220		מגורים ג'	מגורים ג'
1920	221			מגורים ג'
2088	222			מגורים ג'
1152	223			מגורים ג'
1296	224			מגורים ג'
1272	225			מגורים ג'
1212	226			מגורים ג'
1404	227			מגורים ג'
1632	228			מגורים ג'
1584	229			מגורים ג'
936	230		מגורים ג'	מגורים ג'
936	231		מגורים ג'	מגורים ג'
			<סך הכל>	מגורים ג'
1608	300			מגורים ד'
1092	301			מגורים ד'
	301		מסחר	מגורים ד'
1224	302			מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר		<סך הכל>	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>			
מלונאות (אכסון מלונאי)		900		
דיר מיוחד ומסחר	דיר מיוחד	710		3600
דיר מיוחד ומסחר	מסחר	710		

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

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% מכלל יחידות הדיר בתכנית זו תהיינה דירות קטנות (שטח כולל של עד 80 מ"ר).

ב. אסור לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ג. בתאי שטח בייעוד מגורים בהם ייבנה גן ילדים / מעון יום יומרו זכויות משטחי המגורים לטובת שטחים עבור המוסד החינוכי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) .;



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בנייה/חפירה או הרשאת עבודה ראשון בתחום התכנית וכתנאי לביצוע עבודות כלשהן יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח כוללת אשר תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 ותכנית נופית סביבתית מרחבית באחראיות יזם התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

א. הכנת תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 לשטחי הבינוי והפיתוח בתחום התכנית למעט ייעוד גן לאומי תכלול:

1. רקע מדידה עדכני.
2. מיקומם הסופי של הבניינים במתחם, גובהם, צורתם והמרחקים ביניהם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500.
3. גודל ומס' הדירות בבניינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.
4. במגרשי מגורים הכוללים שימוש ציבורי: מיקום השימוש בבנין. אם בעת מימוש התכנית יעלה צורך בשינוי מיקום השימוש לתא שטח אחר, תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי המציגה את מיקומו החדש ואישורה ע"י הועדה המחוזית.
5. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי רגל וכלי רכב.
6. סימון עצים בוגרים לשימור, כולל פירוט אמצעי ההגנה עליהם לעת העבודות באתר.
7. סימון דירות להמרה.
8. מיקום רחבות הכניסה למבנים.
9. ממדים, וצורה סופית של חזית מסחרית, כולל מיקום ואפיון שילוט מסחרי. (ראה הנחיות לבניית חזית מסחרית סעיף 6.8 להלן).
10. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.
11. פירוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציגים את מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים והמתוכנן, כולל מיקום נקזים ככל הנדרש.
12. פירוט גדר זמנית אטומה בבניה בסמוך למדרונות לכיוון הוואדיות ו/או לכיוון הגן הלאומי למניעת דרדור אבנים

ופסולת בניין במורד הערוץ ו/או בשטחי הגן הלאומי. היזם יהיה אחראי לטיפול בכל נזק שיגרם במורד כתוצאה מהעבודות. תכנון הגדר וביצועה יעשה בתיאום רט"ג.

13. עצים בוגרים: סימון עצים לשימור, כולל פירוט אמצעי ההגנה עליהם לעת העבודות באתר.

עצים להעתקה- פירוט המיקום המיועד כולל האמצעים לקליטה מיטבית.

14. פירוט האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.

15. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבנין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.

16. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי הנגר הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

17. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

18. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.

19. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.

20. מיקום מתקני תשתית כגון: חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיו"ב.

21. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר. בין היתר - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, דרך, עמודי תאורה, קווי תאורה ומרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

ב. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יותרו שינויים מקומיים מהוראות תכנית זו כמפורט להלן:

1. בסמכות מהנדס העיר לשנות גבולות מתחמי התכנון.

2. יותר לנייד יח"ד ושטחי בניה בתוך מתחם תכנון אחד (לפי תכנית בינוי ופתוח בקני"מ 1:500)

עד ל 10% מסה"כ יח"ד במתחם ועד ל 60% מיח"ד במגרש אחד למגרש אחר, מבלי להגדיל את סה"כ היח"ד ושטחי הבניה במתחם, ומבלי לחרוג על גובה המבנים המסומן בנספח בינוי ופיתוח). היקף הניוד לא יעלה על 10% מסה"כ יח"ד במתחם ולא יעלה על 60% מיח"ד במגרש.

3. במידה ומפלס הכביש בפועל שונה ממפלס הכביש בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, יותר שינוי מפלס הכניסה תוך שמירת היחס בינו לבין מפלס הכביש על פי תכנית הבינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 עם גמישות נוספת של עד 0.50 ס"מ.

4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום 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 תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות.

5. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, לרבות מתקני מים וצנרת מים, לרבות עצים בוגרים להעתקה, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6. תנאי להיתר בנייה יהא הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.

7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת מי שמש בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים/יעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.

8. תנאי להיתר בניה למתקני המים והביוב - אישור משרד הבריאות.

יובטח מעבר תשתיות ודרכי גישה לכל מתקן ההנדסי לצורך תחזוקה וטיפול שוטף.

9. תנאי להיתר בנייה לחדרי שנאים הכלולים בבקשה להיתר יהיה אישור חברת חשמל.

10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות העתיקות.

11. תנאי למתן היתר בנייה עבור שימושי תעסוקה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.

12. תנאי להיתר בנייה למתקני המים והביוב יהיה אישור משרד הבריאות.

13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות העתיקות.

14. תנאי למתן היתר בנייה עבור שימושי תעסוקה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.

15. תנאי למתן היתר בנייה במגרש מגורים הכולל יותר מבניין אחד עם חניון משותף ומערכות משותפות יהיה מינוי חברת ניהול ואחזקה למגרש.

16. תנאי להיתר בנייה במגרשי המגורים יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים להם על ידי יזם התכנית לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.

17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור כיבוי אש.

19. תנאי להיתר בנייה בכל מגרש בנייה יהיה תכנון מקום איסוף מיחזור ואיסוף פריטים גדולים

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

שלא ניתן להכניס למערכת הפנאומטית, כגון: גזם עצים, קרטונים, מקררים, מכונות כבישה שיצאו מכלל שימוש וכו', והכל על פי אישור מחלקת התברואה בעיריית בית שמש.

20. תנאי למתן היתר בנייה הוא הצגת מספר מקומות החנייה לכל בניין הנדרשים ע"פ התקן התקף בעת הצגת הבקשה להיתר. ראה סעיף 6.9 להלן.

21. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה:

1. הכנת תכנית לשימור השרידים הארכיאולוגיים, המצויים בשטחים המסומנים כ"אתר

עתיקות לשימור/ תאי שטח 'א'-ו' אזור בעל מגבלות לתכנון", ולתחזוקתם הקבועה כל זאת באישור רשות העתיקות.

2. הבניה עצמה תבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות השימור בהתאם לתכנית השימור."

22. תנאי למתן היתר ראשון או הרשאת עבודה ראשונה או כניסת רכבים כבדים לשטח, יושלם גידור / הפרדה קשיחה לכל אורך הגבול עם הגן הלאומי, בתיאום עם רט"ג.

23. בשטחים שלא עברו עדיין חישוף ומיועדים לפיתוח עד לרמה של שצ"פ אינטנסיבי, יש לבצע סקרי זוחלים וגיאופיזיים בליווי ותיאום רט"ג על מנת להעתיקם אל שטחי הגן הלאומי.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

24.א. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בהתאם לנספח עודפי העפר ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית שורק.

ב. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:

1. תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה ללו"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.

2. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.

3. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.

4. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

ג. תנאי להיתר בנייה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר

הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון

והבנייה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 415-400 המיועדים למבני ציבור:

1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בכל תא שטח המיועד לבנייני ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי, המציגה תכנון כולל ונאות של כל הבינוי המוצע בתא השטח בראייה כוללת, תוך הבטחת מימוש יתר זכויות הבנייה. תכנות זו תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יותנה באישור מהנדס העיר כי היתר הבנייה כולל רק את סך השטחים הנדרשים בשלב ראשון כמענה פרוגרמטי בתכנית.

3. מתן היתר בנייה ראשון בתאי שטח אלו יותנה באישור מהנדס העיר כי היתר הבנייה כולל לפחות את סך השטחים הנדרשים בשלב הראשון כמענה פרוגרמטי בתכנית.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

גיאולוגיה:

1. 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 בהתאם לממצאי

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

הקידוח ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות וכמפורט להלן:

2. הגדרת סוגי המסלע, אזור גלישה והשיפועים הם כמפורט בנספח הסקר הגיאולוגי המצורף לתכנית זו.

3. הנחיות ביסוס לדרכים:

א. כביש העובר בחוואר קרטון באזור גלישה אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו עד 15%, ניתן לחפור עד 4 מ' או למלא עד 3 מ'

ב. כביש העובר בחוואר קרטון באזור גלישה אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו 15%-25%, ניתן לחפור עד 3 מ' ולמלא עד 3 מ'

ג. כביש העובר בחוואר קרטון באזור גלישה אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו גבוה מ-25%, לא ניתן למלא, אך ניתן לחפור עד 2 ד. כביש העובר בחוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מעל 25%, לא ניתן לחפור אך ניתן למלא עד 3 מ'.

ה. בכביש העובר בחוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מתחת ל 25% או באבן גיר, קרטון חוואר או באבן גיר קרטון צור, אין מגבלות בניה.

4. הנחיות בסוס באזורי מגורים, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה:

א. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25%, לא ניתן לחפור/למלא ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15%-25%, אין למלא כלל. ניתן לחפור עד כדי 3 מ'.

כמו כן ניתן לבנות "על עמודים" מעל מפלס הקרקע ללא מילוי בין רצפה תחתונה לקרקע טבעית ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% ניתן לחפור עד 5 מ' ואין למלא (ראה פתרון "עמודים" לעיל)

ד. באזורים בהם המסלע הוא חוואר וקירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 25% - אין מגבלות בניה

ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר וקירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 2 מ'

ו. באזורים בהם המסלע הוא אבן גיר קירטון וצור-אין מגבלות בניה

ז. באזורים בהם המסלע הוא אבן גיר קירטון חוואר - אין מגבלות בניה

ח. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 25%-אין למלא, ניתן לחפור עד 2 מ' ט. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מתחת ל- 25% - אין מגבלות בניה

5. הנחיות ביסוס לשטחים פתוחים:

א. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15%, אין מגבלות ביסוס- ניתן למלא ולחפור ללא מגבלה

ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15%-25% תנאי למתן היתר פיתוח של השצ"פ הינו סילוק חומר הגלישה בעומק שייקבע ע"י יועץ הביסוס שמלווה את התכנון, ופתרון ניקוז בהתאם להנחיות יועץ ניקוז, כולל נקז תת"ק במקרה הצורך. לאחר מכן יבוצע הפיתוח לרבות ביצוע קירות תמך וכלונסאות כנדרש בהתאמה לנספח הבינוי והפיתוח המנחה

ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא או לחפור, ביצוע הפיתוח ייעשה ע"י כלונסאות, עמודים ורצפת "גן תלוי" בגובה הדרוש בהתאם להנחיות מהנדס הביסוס המלווה את ביצוע התכנית

ד. באזור השצ"פ המרכזי יבוצע הידוק דינמי למניעת שקיעת המילוי

ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מתחת ל 25% או אבן גיר קרטון חוואר או אבן גיר קרטון צור, אין מגבלות בניה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

6. הנחיות ביסוס למבנים ומוסדות ציבור :
- א. במגרשים המיועדים למבנים ציבוריים תינתן העדפה לבינוי בתחום המגרש באזורים שבהם השיפוע אינו עולה על 15% שיפוע. פיתוח החצרות יעשה בהתאם להנחיות יועץ הביסוס שמלווה את התכנון
- ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15% - ניתן לחפור עד 3 מ', אך אסור למלא.
- ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% - מילוי והרמת מפלס הקרקע באמצעות כלונסאות, עמודים ורצפה תלויה בגובה הדרוש. חפירה והורדת מפלס באמצעות קירות דיפון מכלונסאות ועוגנים עמוקים לגובה הנדרש
- ד. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - לא יותר בינוי
- ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% שיפוע - אין מגבלות בניה
- ו. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 3 מ'
- ז. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 2 מ' 7.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתר בנייה לתחנת התדלוק בתא שטח מס' 850 :
1. בשלב התכנון המפורט יוגשו המיפוי המדויק (תוך ציון נ.צ.), המפרט הטכני והפרוגרמה לתחנה על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה עבור אזור ברמת רגישות א.
2. מערכת הניקוז : תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז אשר בה יסומן מפריד דלק ושמן ממים, אשר יטפל בתשטיפי רחבות תחנת התדלוק, אשר תהיה עשויה בטון, טרם הזרמתם למערכת הביוב.
3. שפכים : תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה תכנית מפורטת של מערכת הביוב בתחנה. תשטיפים ממשטחי התדלוק יטופלו, כשפכים, בשוחת שיקוע ומערכת להפרדת שמן \ דלק ממים, טרם הזרמתם למערכת הביוב. מפריד הדלק יעמוד בתקן EN858 או תקן שווה ערך. גודל המפריד יקבע בהתאם לספיקת התשטיפים הצפויה, אשר תיקבע בשלב התכנון המפורט.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של מכלי הדלק. מכלי הדלק שיוקנו יעמדו בדרישות ת"י 4571 או תקן מקביל אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בתחנה יותקנו מכלי דלק תת-קרקעיים בהתאם להנחיות המסמך ההידרולוגי הסביבתי הנלווה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של משאבות תדלוק, צנרת ומערכות עזר, אשר יותקנו בהתאם להנחיות הנספח ההידרולוגי סביבתי הנלווה, לאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.6

הוראות בינוי

- א. נספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 1.1 מחייב לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומספר קומות. מחייב לעניין קווי בניין והוראות הצמדות לקווים אלו, גובה קומה מסחרית, כללים לבניית סטיו, נסיגות בחזית מפלסי הבנייה ביחס למפלסי המדרכה הצמודים לחזית תא השטח.
- ב. נספח מס. 1.3 - נספח עקרונות / הנחיות לבינוי ופיתוח.
- ג. בניה באבן :

6.6

הוראות בינוי

- כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טבעית מסותתת.
- הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.
- כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.
- ד. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים : אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.
- ה. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים : לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.
- ו. מרפסות ופרגולות : יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, תותר חריגה של מרפסות מקווי בניין לכיוון שטחים ציבוריים. עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר, מרפסת זיזית לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' ממישור חזית הבניין. כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה, מהנדס המועצה יאשר את הביצוע האחד של הפרגולות כתנאי לטופס 4. שטח הפרגולה לא ייכלל באחוזי הבניה. כל יח"ד תחויב בבניית פרגולה אחת בלבד.
- ז. חלונות ממ"דים : אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 3.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.
- ח. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים פתוחים אסורה.
- ט. טיפול במשטחי הגג - גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה :
אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרנט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, אלא באישור מהנדס העיר.
- י. אנטנות וצלחות תקשורת : מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.
- יא. שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.
- יב. יחידות מיזוג אוויר : לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יג. מתקני תליית כבסים : מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב או לשצ"פ. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.
- יד. קולטי שמש על הגג :



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.6

הוראות בינוי

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.
3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- טו. מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- טז. חומרי בניה נוספים:

1. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אסבסט וכיו"ב.
2. למרות האמור לעיל, במבנים ציבוריים מסוימים שיוגדרו בתכניות הבינוי והפיתוח, יותר גם שימוש בחומרים אחרים לצרכי גימור המבנה, בכל המבנה או בחלקים מסוימים שלו, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

6.7

הוראות בינוי

הוראות בינוי - לחזית מחייבת:

1. הבינוי והפיתוח יהיו בחזית המחייבת בהתאם למפורט בנספחים מס' 1.1, 1.2, 1.3 - נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח.
2. בכל תאי השטח בהם מסומן קו הבניין הקדמי הפונה אל הרחוב בסימון חזית מחייבת יבנה דופן הבניין הפונה לרחוב צמוד לקו הבניין הקדמי באורך שלא יפחת מ-80% מאורך מידת קו הבניין בין קווי הבניין הצידיים. יותר חופש בבחירת האופן בו תוצמד הדופן לקו הבניין הקדמי ובלבד שסך כל החלקים הצמודים לא יפחת כאמור מהדרישה ל-80% לעיל. ראה נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח מס' 1.3.
3. דפנות הבניינים הפונים לרחובות ומסומנים כדפנות מחייבות ייבנו כרצף אחד המשכי המעצב את חלל הרחוב כקיר המשכי אחד.
4. גובה הדופן הצמוד לקו הבניין הקדמי לא יעלה על 6 קומות.
5. מידת הגובה של החזית הצמודה לקו הבניין הקדמי לא תעלה על 20.0 מטר מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה לחזית הבניין. מידת גובה זו תכלול את גובה מעקה המרפסת.
6. קומות בניין נוספות ו/או חלקי בניין אחרים שגובהם עולה על המצויין לעיל ייבנו בנסיגה של 3.0 מטר לפחות.
7. בבקשה להיתר בנייה יצורף שרטוט של החזית המחייבת בקנה מידה של 1:50. בשרטוט זה יכללו גובהי המדרכה בגבול תא השטח העליון ובגבול תא השטח התחתון וכן גובה המדרכה בצמוד לכניסה הקובעת בבניין. כן יצויין הגובה האופקי של ראש המעקה במרפסת הקומה בה ייבנה הבניין בנסיגה. מפלס אופקי זה יישמר בכל חלקי החזית הצמודים לקו הבניין הקדמי של תא השטח.

6.8

הוראות בינוי

סימון בתשריט: חזית מסחרית

- הוראות בינוי לחזית המסחרית: בבניין למגורים מסחר ותעסוקה ו/או לתאי שטח בהם סימון לחזית מסחרית.
- א. בתאי שטח המיועדים למגורים למסחר ולתעסוקה ובתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית ייבנו חזיתות המבנים הפונים לרחוב ע"פ ההוראות לבניית חזית מחייבת ראה סעיף 6.7 לעיל וכן ע"פ ההוראות שלהלן. גובה החזית הצמודה לקו הבניין הקדמי, לרבות מעקה המרפסת, לא יעלה על 22.0 מטר מעל פני המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר.

6.8

הוראות בינוי

סימון בתשריט : חזית מסחרית

- ב. בתאי שטח המיועדים למגורים למסחר ולתעסוקה ובתאי שטח בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" ייבנו השטחים למסחר במפלס המדרכה, וזאת הזיקה לרחוב ובמפלס המשכי למדרכה הצמודה לחזית תא השטח.
- ג. בחזית השטח המסחרי ייבנה סטיו (ארקדה), בניית הסטיו על כל ההוראות והפרטים הכלולים בסעיף זה ובנספח 1.3 (נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח) מחייבת. כל סטייה מהוראות אלו תחשב לסטייה ניכרת.
- ד. בשטח הסטיו בחזית המסחרית תשמר לציבור זכות מעבר ברוחב 2.00 מ' לפחות, בלתי מוגבלת בזמן ללא כל מכשול וללא הפרעה. להבטחת סעיף ג' לעיל האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין הזכויות על ידי מגישי הבקשה להיתר הבנייה ועל חשבונם. ראה סעיף תנאים למתן היתר.
- ה. גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ-5.20 מ' ברוטו. גובה חלל שטחי המסחר נטו לא יקטן מ-4.75 מטר.
- ו. תותר בניית גלרייה בשטחי המסחר ובלבד שסך כל השטחים שייבנו לגלרייה לא יגדל מ-50% מהשטח במיועד למסחר.
- ז. מידת הרוחב המינימלית של הסטיו לא תקטן מ-4.0 מטר. הרוחב ימדד מהחזית החיצונית של חלון הראווה ולפני הקיר שפונה למדרכה.
- ח. פני גג שטחי המרתפים הבנויים בתת הקרקע לא יעלה מעל פני המדרכה הצמודה.
- ט. המרחק בין עמודי הסטיו הבנויים בחזית הרחוב לא יקטן מ-3.5 מטר.
- י. גובה המשקוף העליון של כל פתחי הסטיו בניין ובניין שייבנה בתחום תא שטח אחד.
- יא. רוחב העמודים בסטיו הפונים לחזית הרחוב לא יעלה על 0.8 מטר.
- יב. המרווח הקידמי בין גבול תא השטח וחזית הסטיו ירוצף בהמשך רציף ובחומרי ריצוף זהים לחומרי הריצוף של המדרכה הצמודה ע"י בעל הזכויות בתא השטח ועל חשבונם.
- יג. תותר התקנת שילוט במרווחים בין העמודים, בחזית הפונה לרחוב.
1. השילוט יותקן בכל רוחב המפתח בין העמודים, ישתלב במישור החזית ולא יבלוט ממישור הקורה העליונה.
2. גובה השילוט יהיה בין 60-80 ס"מ. ויישמר במידה אחידה לכל השילוט בבניין.
3. הגובה נטו מתחת לשילוט ועד פני המדרכה לא יקטן מ-3.5 מטר.
4. ניתן לשלב שילוט של שני בתי עסק בשלט אחד, במפתח בין העמודים בתנאי שהשילוט נוגע לעסקים הסמוכים לו. חזית שלט זה תהיה בצורתה לשלט של מפרסם יחיד.

6.9

חניה

- א. תנאי למתן היתר הוא הצגת מספר מקומות החנייה לכל בניין הנדרשים עפ"י התקן התקף בעת הצגת הבקשה להיתר.
- ב. כל מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ייבנו בתחום תא השטח.
- ג. תקן החניה למגורים יהא כמפורט להלן:
1. ליחידות דיור ששטחן עד 120 מ"ר- מקום חניה אחד לכל יחידת דיור.
2. ליחידות דיור ששטחן גדול מ-120 מ"ר - 1.333 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
3. החניה בתא שטח למגורים יכול שתהא חניה מקורה בחלקה או במלואה או תת-קרקעית ובכל מקרה תהא מוצלת לפחות בחציה בצהרי היום באמצעות נטיעות ו/או אלמנט מבונה.
4. החניה כאמור לעיל תהיה בתחום מגרש הבניה.
- ד. תקן החניה לשטחים מסחריים ו/או שטחים לתעסוקה יהיה עפ"י התקן התקף לשימושים אלו בעת הבקשה למתן היתר.

6.9

חניה

- ה. תקן החנייה לבנייני הציבור יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ו. סך כל שטחי השירות הנדרשים עבור שטחי חנייה מקורים ייקבע עפ"י מספר המקומות הנדרשים לפי תקן. שטחים המיועדים למקומות חניה שאינם נדרשים יחשבו במניין השטחים העיקריים שמיועדים לבניה בתא השטח.
- ז. בתאי שטח שייעודם תעסוקה, מסחר ותעסוקה או חזית מסחרית באזורי מגורים תהא חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתר בניה.
1. שטחי השירות לחניה יהיו פועל יוצא של תקן החניה כאמור לעיל.
2. מקומות החניה המיועדים למסחר ו/או לתעסוקה יותקנו בנפרד מן המקומות המיועדים למגורים.
- ח. הוראות לבניית שטחים לחנייה:
- תותר תוספת שטחים לבניית חניונים בתת הקרקע ע"פ מספר המקומות אשר יידרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה וע"פ ההוראות שלהלן:
- ט. סידור מקומות החנייה בכל מגרשי המגורים יהיה כמפורט להלן.
1. גג חניון תת קרקעי לא יהיה גבוה מ-0.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה לתא השטח.
2. קווי הבניין לחניון התת קרקעי יהיו עד גבול המגרש בחזית הקדמית ומשני צידיו של המגרש. קו הבניין האחורי יישמר ע"פ ההוראות שלעיל.
3. תותר תוספת שטחי שרות בתת הקרקע לבניית חניונים אלו ע"פ שטחי של 30 מ"ר לכל מקום חנייה.
4. השטחים הפנויים ממקומות החנייה על פני הקרקע יגוננו וירוצפו בהתאם לתכנית הפיתוח כאשר בחניוני מטע או חניוני חורשה יהיה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
5. לא קיימת מגבלה למספר הקומות התת קרקעיות הדרושות לחנייה.
- י. חניה ציבורית:
- לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.
- יא. חניה לאופניים:
1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס ומבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.
2. חניון במגרש לתעסוקה יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.
3. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.

6.10

הוראות פיתוח

- א. קירות תמך:
1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. החזית הקדמית תהא בשיפוע אנכי 1:10.
2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.
3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים

הוראות פיתוח

6.10

ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה ראה הוראות לבינוי בנספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח נספח מס' 1.3. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 3.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/ יער לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה כפי שפורטו בסעיף 6.10 להלן, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 2.0 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.

4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד ל גובה של 4.5 מ' חזותי, וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, וכן בתחום שצ"פ או שטחים פתוחים יותר קיר תומך עד לגובה 6 מ', בתנאי שבחזיתו תובטח רצועת צמחיה ברוחב 1 מ' לפחות והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.

5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה הכוללת שיירי אדמה.

6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

7. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסת לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.

8. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.

9. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי ועל חשבון בעל הזכויות המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. השכן העליון חייב לאפשר חפירה זו.

10. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.

ב. גדרות:

גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.

ג. מתקני אשפה/ מכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות:

1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבניה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.

2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.

הוראות פיתוח

6.11

הוראות לנטיעות ולגינות.

6.11

הוראות פיתוח

א. נטיעות, גינון, ניקוז:

1. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שמעל לפני הקרקע. -יועדף מיקום עצים ברצועת גינון רציפה, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו. העצים ישולבו בערוגות ברוחב 1 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
2. מימדי בתי גידול לעצים - בהתאם ל"מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי" מטעם מינהל ותכנון ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר במהדורתו העדכנית. לנטיעות מעל שטח בנוי - ישמר עומק בית גידול של 1.5 מ' לפחות.
- במסגרת תכנון בית הגידול יש לקחת בחשבון מענה לסוגיות האיטום, האוורור והניקוז. צירי מונח הדפסה 21 תכנון זמין
3. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבניין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסווג גודל מס' 9 8 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבניין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.
4. נפח בית גידול לעץ בודד לא יפחת מ-7 מ"ק, ומ-10 מ"ק ל-2 עצים סמוכים החולקים בית גידול משותף.
5. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת ואסתטית, בכדי להימנע מפגיעה בשצ"פים.
46. תנאי למתן טופס 4 במגרשי מגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:
- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:
- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה:
- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.



שמיירה על עצים בוגרים	6.12
<p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. רחבות* עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
תשתיות	6.13
<p>א. הוראה לתיאום תשתיות :</p> <p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. תברואה ואצירת אשפה :</p> <p>1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם עיריית בית שמש על פי שיטת פינוי אשפה פנאומטי כתנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.</p> <p>3. תותר הקמת מערכת איסוף אשפה פנאומטית, באישור מהנדס העיר אשר תאפשר הפרדה בין זרם יבש לרטוב.</p> <p>4. איסוף אשפה פנאומטי :</p> <p>א. תשתיות האשפה יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התשתית תבוצע בקוים הראשיים בקוטר שלא יפחת מ 500 מ"מ ותתאים למערכת ואקום מלא FV.</p>	

6.13

תשתיות

- ב. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור לתשתית מערכת האשפה.
- ג. איסוף ופינוי האשפה יתאפשרו אך ורק דרך מרכז האשפה בתא שטח 704.
- ד. לא תתאפשר כניסת ותנועת משאיות אשפה בתוך ובין המתחמים.
- ה. חדר מגופים ימוקם בכל מתחם בכפוף לתכנון המוקדם.
- ו. לאורך תשתית האשפה ימוקמו פתחי ביקורת ותתאפשר גישת רכבי שרות.
5. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים ובלבד שיותירו מעבר חופשי ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ'.
6. במגרשי מסחר (גם מסחר במגרש מגורים) ותעסוקה תהיה הפרדה בין אשפה רטובה לאריזות ולמוצרי נייר.
7. יותרו דחסני אשפה.
- ג. חשמל:
1. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת בעל רישיון החלוקה.
 2. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים ו/או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ו/או בייעוד של מתקנים הנדסיים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובתשריט.
 3. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.
 4. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.
 5. חדרי שנאים:
 1. חדרי השנאים ימוקמו על פי דרישת ובאישור חברת החשמל לעת היתר הבנייה.
 2. חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו האפס.
 3. תותר הקמת תחנות שנאים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמגרשים למגורים.
 4. תנאי להיתר בניה לכל בניין בתכנית יהיה העברת התכנית לחברת חשמל לצורך קבלת התייחסותם. 6. הקמת מערכת תאורה לאורך הגבול עם הגן הלאומי תעשה בתיאום עם רט"ג ובהתאם להמלצותיה, ותבוצע כך שלא תגרום לזיהום אור בשטח הגן הלאומי. נדרשת תכנית פוטוגרמטרית.
- ד. תקשורת:
1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
 2. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.
 3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.
 4. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת ההתקנה ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תשתיות	6.13
<p>5. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
תשתיות	6.14
<p>א. ביוב:</p> <p>1. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>2. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, בהתאם לדרישות אגף הביוב.</p> <p>3. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) אוקטובר 2012"</p> <p>4. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>5. חציית קווי התשתית שבילי מטיילים, שבילי אופניים וצירי ניקוז פתוחים ונחלים תותר בהתוויה תת קרקעית בלבד.</p> <p>6. מתקני בקרה/תחזוקה גדולים כגון מפלים ימוקמו בניצפות נמוכה והרחק מגישת קהל ככל הניתן.</p> <p>7. הקמת התוואי תכלול שיקום נופי מלא.</p> <p>8. דרך השרות מעל קווי הביוב תאפשר מעבר חופשי לקהל ובע"ח. דרך זו תתאים גם למעבר רכבי חירום ובפרט רכבי כיבוי על מנת לספק מענה לשריפות בגבול שבין הגן הלאומי והשכונה דרכי שירות אלו לא תהיינה פתוחות לכל רכב.</p> <p>9. קווי תשתית בתחום הגן הלאומי עמק האלה- בתאום ואישור ממונה מטעם רט"ג.</p> <p>10. ביצוע מערכת המים והביוב יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 4-6.</p> <p>11. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה ליציבות הדרכים והמבנים לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום מגרשי הבניה.</p> <p>12. תנאי לקבל היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של עיריית בית שמש, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>13. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>14. לכל מתחם תכנון שיפוחת יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף הקיים בחיבור גרויטציוני ישיר.</p> <p>15. תנאי להיתר בנייה לעבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית הנו הגשת חישובים המוכיחים כי קו המאסף האזורי מסוגל להוליך את מכלול השפכים האזוריים.</p> <p>16. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.</p> <p>17. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>18. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	

6.14

תשתיות

19. יובטח כי לאורך כל קווי הביוב תהיה גישה לרכב תחזוקה, יותקנו דרכי ביוב לאורך קוים אשר מותקנים בשטחים פתוחים הנחיות נוספות לעניין זה ראה/י סעיף 6.11 לעיל.

ב. מים :

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד הגיחון.

2. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.

3. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.

4. בשטח התכנית, בשטחים הציבוריים הפתוחים, ימוקמו מפחיתי לחץ לאזורי הלחץ השונים באישור מהנדס העיר.

ג. מערכות גז טבעי :

1. תהיה אספקת גז טבעי.

ד. חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח ציבור פתוח, שטח לדרך ואו טיפול נופי, תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד ותחבורה, מסחר, תעסוקה ותיירות, ותחנת דלק בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

5. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.

במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.

ה. הקמת מתקני ויסות ושימור נגר עילי תותר תוך פגיעה מינימלית בשטח הטבעי ובאמצעות מרכיבים נופיים, כגון : סכרים נמוכים מאבן, מדרגים, נטיעות מתאימות וכד'. ייאסר שימוש בתעלות פתוחות מצופות בטון, גביונים חשופים וכיו"ב. תיאסר כניסת נגר ע

6.15

עתיקות

א. 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.

ב. עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר העתיקות עבודות בניה, סלילה חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

6.15

עתיקות

ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ה. במידה ויתגלו עתיקות, בנוסף על אלה המצוינות בנספח השימור, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.

ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית. ככל שידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקית שמהות השינויים מחייבת.

ז. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכנית, בשל שינויים ומגבלות הנובעות מגילויי עתיקות ייחודיות, יפקע תוקפן של זכויות הבניה, שלא ניתן לממש וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

ח. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות בנוגע לשלכיות הביצוע:

1. היתרי בניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפעולות שידרשו על ידי רשות העתיקות לפי סדרי העדיפויות שיפורטו בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית.

2. בשלב ראשון תיתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי המצב בשטח לרבות תנאים לשימור ולהגנה על ממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.

ט.

1. השטחים המסומנים 'א'-י' בתשריט וכן השטחים המסומנים בתשריט בנקודה/פוליון אדומים ומסומנים בספרות- הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו 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 ; שימור הממצאים באתרם), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. בשטח המוגדר בתשריט 'א'-י' נתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם.

5. בשטח המוגדר במפה בנקודה/פוליון אדומים ומסומן בספרות, נתגלו עתיקות שטרם נחקרו ונחפרו, באם יימצאו ממצאים המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם.

6. 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."

6.16

סטיה ניכרת

א. מרווחי הבנייה הצדיים והקדמיים המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי

6.16 סטייה ניכרת	6.16
<p>מהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. קווי הבניין הצידיים והקדמיים המחייבים מצויינים בקו מרוסק בצבע תכלת ומופיעים בנספח בינוי מס' 1.1, בתשריט ובחתיכים שבנספח מס' 1.2.</p> <p>ג. מספר יח"ד הקבוע בתכנית יהא המינימום המחויב לביצוע. כל שינוי מהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	
6.17 הפקעות ו/או רישום	6.17
<p>א. 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.</p>	
6.18 חלוקה ו/או רישום	6.18
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום, עפ"י פרק ד' לחוק, אשר תוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	
6.19 פסולת בניין	6.19
<p>א. לא תותר כל השלכה של פסולת בניין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפוננו באופן שהשטח יושב למצבו הטבעי</p> <p>ב. פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שררולים, תרכוז במיכלי אשפה ופסולת שימוקמו כפי שייקבע בתכנית ההתארגנות שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניה.</p> <p>ה. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד ע"פ כמות פסולת צפויה, עליה הכריז מהנדס או אדריכל רשום.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4 הוא הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>ז. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים ושטיפת צמיגי משאיות.</p> <p>ח. ככל הניתן ייעשה שימוש בחשמל מהרשת.</p> <p>ט. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חישוף שכבת הקרקע העליונה והיא תיערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים, ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>י. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים, יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות כדי למנוע דרדרת שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.</p>	
6.20 חומרי חפירה ומילוי	6.20
<p>עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר, יישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים. עודפי עפר שהם "טפל" יישמשו למילוי בשצ"פים המיועדים למילוי או יועברו להטמנה באתר מורשה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
6.21 הוראות בזמן בניה	6.21
<p>יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת חומרי חציבה/בניה/עודפי עפר, כי לא יותרו חריגות מחוץ לגבולות התכנית לביצוע</p>	

הוראות בזמן בניה**6.21**

עבודות עפר, כי ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ונזק למדרונות, כי לא תותר השלכת פסולת ועודפי עפר/

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	דרכים א	1. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא לאחר תחילת עבודות סלילת דרך מס. 38 בקטע שער הגיא-נוחם וההפרדה המפלסית דרך מס. 38/מסילת הרכבת, והכל לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת. 2. תנאי לתחילת איכלוס יח"ד בתכנית זו יהא פתיחת דרך מס. 38 לתנועה בחתך דו מסלולי (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) בקטע הנ"ל.
2	דרכים ב	3. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל 3,000 יח"ד יהא סלילת דרך מס. 5 בקטע שבין דרך מס. 375 לרחוב הרב הרצוג.
3	דרכים ג	7. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות. בעת אישור תכנית הסדרי התנועה ייבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה רובעיות, ובכלל זאת הדרכים חתכי הרוחב של הדרכים, מעברים, הפרדות מפלסיות בדרך מס' 5.
4	שלביות ביצוע למוסדות ציבור-טופס 4 ראשון בתחום התכנית:	גמר ביצוע עבודות פיתוח בכל המגרשים הציבוריים המיועדים למבני ציבור בתחום התכנית.
5	שלביות ביצוע למוסדות ציבור-טופס 4 ל 30% יח"ד אחרונות בתחום התכנית:	טופס 4 למגרשים המיועדים בתכנית זו לשימוש למוסדות חינוך, תחנה לאס ולילד ומתנ"ס.
6	שלביות פיתוח שצ"פים	1. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים יהא הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים. 2. תנאי לאישור אכלוס באותם מגרשים יהא גמר פיתוח אותם מגרשי שצ"פ. 3. תנאי לאישור אכלוס 10 אחוזים של יחידות הדיור האחרונות בכל תכנית יהא גמר פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית.
7	שלביות ביצוע עבודות מים וביוב	תנאים למתן היתר אכלוס ראשון למגורים ברובע ה': 1. חיבור מקורות מכביש 10 לבריכת המים. 2. החלפת מאסף ביוב בכביש 10 מהצומת עם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		כביש 3 ועד לחיבור למתקן הטיהור בצרעה.

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

