

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0512699**

**"משכנות השמש" - שכונת מגורים חדשה בעיר בית-שמש**

**ירושלים**

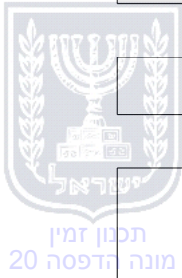
**מחוז**

**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

שטח התכנית הנו כ-664 דונם, והוא מצוי בחלק המרכזי של שטח השיפוט של העיר בית שמש, ממערב לשכונת רמת בית שמש ב' וממזרח למנזר בית ג'מאל.

התכנית נועדה לאפשר את הקמתה של שכונת מגורים שתכלול כ-4,300 יח"ד למגורים, יחידות לדיור מוגן ומעונות, שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחים נלווים לכלל היעודים והשימושים כגון שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

השטח שהתכנית מייעדת להקמתה של שכונת המגורים נמצא ממזרח לכביש 5 צפון, והוא מיועד לפיתוח עירוני לפי תמ"מ/מ/30/1 ומיועד למגורים לפי תכנית בש/200, תכנית המתאר המקומית של בית-שמש.

שכונת המגורים מתוכננת על שתי שלוחות המשתפלות ממזרח למערב משכונת רמת בית שמש ב'.

עקרונות התכנון העיקריים של השכונה הנם כדלקמן:

- א. התאמה לטופוגרפיה באופן שימזער ככל הניתן את הצורך בעבודות פיתוח וחפירה;
- ב. הקמת מרקם בינוי יעיל, אשר ימקסם את ניצול הפוטנציאל הגלום בקרקע;
- ג. הקמת ליבה שכונתית הנשענת על רחוב מרכזי שוקק חיים, ובו מסחר מגוון, מקום לשירותי בריאות ומרכז תעסוקה מגוון וגמיש, אשר נגיש רגלית לכל השכונה.
- ד. יצירת אפשרות לתעסוקה חלקית בתוך השכונה;
- ה. קישור לשכונות הסמוכות, וחוליית חיבור לכביש עירוני מס' 5, שמערב לשכונה המתוכננת;
- ו. מילוי הצרכים של תושבי השכונה בהיבט של מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, בצורה מאוזנת ונגישה לכל חלקי השכונה;
- ז. ניצול השטחים המיועדים למבני ציבור באופן מיטבי וזאת על ידי עירוב שימושים, ניצול תוואי השטח של מגרשים מרובי כניסות ומפלסים, שימוש בגגות כשטחים פתוחים, הנגשת שטחי הספורט והשטחים הפתוחים שבמגרשים המיועדים לבנייני ציבור, באופן שיאפשר שימוש דיירי השכונה בשעות שלאחר פעילות המוסדות;
- ח. יצירת דפוסי מגורים מגוונים וגמישים תוך מתן פוטנציאל לדרישות הרחבה עתידיות של הדירות;
- ט. שילוב צירי הליכה רגלית בשטחים הציבוריים הפתוחים כחלופה בטוחה ויעילה למדרכות לאורך הכבישים.

מרבית שטח התכנית (מעל 98% משטחה) נמצא בבעלות פרטית של ביה"ס החקלאי סליסיאן של מנזר בית ג'מאל. שטח זה הועבר לידי חברת אק"ה נדל"ן, מגישת התכנית, בהסכם חכירה ל-196 שנה. יתרת השטח (פחות מ-2% משטח התכנית) נמצא בבעלות הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח של מדינת ישראל, כאשר חלקו הגדול קשור בהסדרה של חיבורי כבישים אל כבישים קיימים בשכונה ממזרח ומיעוט בלבד נמצא בתחום השכונה החדשה עצמה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

"משכנות השמש" - שכונת מגורים חדשה בעיר בית-שמש

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0512699

מספר התכנית

664.029 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	198890
קואורדינאטה Y	626285

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5171	מוסדר	חלק	4-5, 8, 10-12	14
5177	מוסדר	חלק	2, 7, 10	1, 4, 9
5941	מוסדר	חלק	30	29, 31
5942	מוסדר	חלק		51

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	תאריך
102-0182493	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0182493 ממשיכות לחול.	7281	7669	09/06/2016
בש/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 200 בתחומה.	4371	1197	16/01/1996
מי/ 853 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/853/א בתחומה	5018	4016	13/09/2001
מי/ במ/ 853	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/853 בתחומה	4424	3884	04/07/1996



## 1.7 מסמכי התכנית

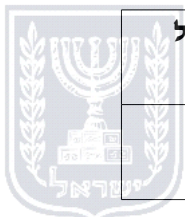
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אמציה אהרנסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אמציה אהרנסון		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע		25	05/01/2017	אמציה אהרנסון	14/11/2017	נספח התייחסות לתמ"אות ולתמ"מים באזור	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	13/08/2017	אמציה אהרנסון	25/09/2017	נספח 1: בינוי - גליון 1: תכנית בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	2	13/08/2017	אמציה אהרנסון	25/09/2017	נספח 1: בינוי - גליון 2: חתכים אופניים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	06/09/2017	לנה קורנבליט	06/09/2017	נספח 2: תכנית פיתוח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	24/09/2017	אדיר אלווס	25/09/2017	נספח 3: שמירה על עצים בוגרים	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	02/08/2017	אירנה צ'צ'יק	29/08/2017	נספח 4: מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/08/2017	אירנה צ'צ'יק	29/08/2017	נספח 5: ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	10/08/2017	גל גרונר	25/09/2017	נספח 6: ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	10/08/2017	גל גרונר	13/08/2017	נספח 7: תנועה - גליון 1: תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	2	10/08/2017	גל גרונר	13/08/2017	נספח 7: תנועה - גליון 2: חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	3	10/08/2017	גל גרונר	13/08/2017	נספח 7: תנועה - גליון 3: תכנית תח"צ	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	4	10/08/2017	גל גרונר	13/08/2017	נספח 7: תנועה - גליון 4: תכנית שבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 100	5	10/08/2017	גל גרונר	13/08/2017	נספח 7: תנועה - גליון 5: חתך אורך - כביש 1	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 100	6	10/08/2017	גל גרונר	13/08/2017	נספח 7: תנועה - גליון 6 - חתכי אורך - כבישים 2, 3, 11, 12, 13	לא
תנועה	מנחה	1: 100	7	10/08/2017	גל גרונר	13/08/2017	נספח 7: תנועה - גליון 7: חתכי אורך - כבישים 4, 6, 1A, 14, 15, 16	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	12/03/2017	סברי בדראנה	09/08/2017	נספח 8: מצב מאושר	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	31	01/08/2017	רן קליק	07/08/2017	נספח 9: דוח איכות סביבה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	4	26/09/2017	יריב סיקרון	27/09/2017	נספח 10: איחוד וחלוקה - טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אקה פיתוח ובניה בע"מ	ירושלים	אהליאב	3	02-5015888		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקה פיתוח ובניה בע"מ	ירושלים	אהליאב	3	02-5015888		

**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 - מרחב ירושלים	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5456175	a- jerusalem@land.gov .il
בעלים	עו"ד		0	בית הספר החקלאי הסליסיאן בבית גימאל	ירושלים	אבן בטוטה	12	02-6285886		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20**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	אמציה אהרנסון	29632	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	office@aarons-arc.com
אדריכל	אדריכל	איל איצקין	27886	איל איצקין אדריכלים בע"מ	מבשרת ציון	היצירה	103	02-5336618	02-5333680	eyal@itzkin.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי		ירון - ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286002	08-6270140	office@yaron-ari.co.il
מודד מוסמך	מודד	סברי בדראנה	1064	ע.א. הנדסה ומדידות בע"מ	אבן ספיר	(2)	39	02-6446735	02-6446735	ozami@netvision.net.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תשתיות	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
עו"ד ונוטריון	עו"ד	אורי לומברוזו	0000		ירושלים	אברבנאל	21	02-5669629	02-5662462	uri@lombroso-adv.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יריב סיקרון	613	סיקרון יריב- שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	55	02-6431610	02-6426816	yarivsi@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיאולוג	ארכיאולוג	אמיר פלדשטין			כפר רות	(3)		08-9761347	08-9762702	amirfelds@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה צ'צ'יק	59486		תל אביב- יפו	(4)	6	03-5441804	03-5441124	office@az- tek.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	pl5@yozmot- sviva.com
עו"ד	עו"ד	אבי שפרמן	35248	אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-5607607	02-5639948	sheferman@a gmon- law.co.il

(1) כתובת: ת"ד 559, באר-שבע.

(2) כתובת: משק מס' 39.

(3) כתובת: כפר רות, 73196.

(4) כתובת: ת"ד 21623.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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 שונה ממגורים כגון: מסחר, משרדים, שירותים או שימוש בעל אופי ציבורי, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו כי אין בשימוש המוצע כדי להוות מטרד.
מעונות	מעונות לפי הגדרתם בחוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 2) התשנ"ג-1993, פנימיות, בתי אבות.
תא שטח	תאי שטח ו/או מגרשים

**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 בהיקף של כ- 4,300 יחידות דיור.

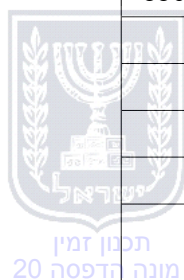
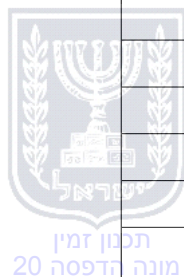
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: שינוי מאזור מגורים, שצ"פ, דרך, דרך ו/או טיפול נופי, קרקע חקלאית, ספורט ונופש לייעודים הבאים: אזור מגורים ד', אזור מגורים ומסחר, אזור לדיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, אזור למבנים ומוסדות ציבור, דרכים, דרך ו/או טיפול נופי, מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, תחנת תחבורה ציבורית ושטח חקלאי פתוח.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמתן של כ-4,300 יחידות דיור
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמת מבנים לדיור מוגן ולמעונות בהיקף של מינימום 250 יח"ד
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמת שטחי מסחר ותעסוקה
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמת מבני ציבור
- קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים
- קביעת הוראות למספר קומות, גובה בינוי, קווי בנין, והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- קביעת יח"ד להמרה
- קביעת הוראות לביטול דרך מאושרת
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים

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

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	700
דרך מאושרת	611, 610
דרך מוצעת	607 - 601
מבנים ומוסדות ציבור	215 - 208, 206 - 200
מגורים ד'	36 - 30, 19 - 17, 15 - 9, 7, 5 - 1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	16, 8, 6
מגורים מסחר ותעסוקה	501, 500
מתקנים הנדסיים	812 - 801
שטח ציבורי פתוח	339, 337 - 335, 333, 331 - 322, 320 - 312, 309 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	338, 334, 332, 321, 311, 310
תחנת תחבורה ציבורית	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	607, 606, 601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	215, 212, 211
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	36, 14 - 11
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	16
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	322
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	700
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	611, 610
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	607, 606, 604, 602, 601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	215 - 210, 208, 206 - 204, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	36, 30, 19, 17, 15 - 11, 9, 7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	16
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	328 - 325, 323, 322, 320, 315, 301, 336, 333, 330
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	338, 332
בלוק עץ/עצים לעקירה	תחנת תחבורה ציבורית	600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	606
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	215, 214, 208
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	336, 333, 330, 329, 323, 320, 314
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	334, 332
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	607, 606, 604, 601
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	209
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	35, 14, 12, 10
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	16, 8
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	501, 500
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	331, 330, 320, 319, 317, 316, 301



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	332, 321
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	605
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	206
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	606, 601
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	213, 212
חורשה להעתקה	מגורים ד'	15, 13
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	334
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	700
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	611
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	606, 604, 601
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	210
חורשה לעקירה	מגורים ד'	36, 35, 19, 14, 9
חורשה לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	501, 500
חורשה לעקירה	מתקנים הנדסיים	806
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	336, 335, 330, 322, 320 - 317, 300
חורשה לעקירה	תחנת תחבורה ציבורית	600
חורשה לשימור	דרך מוצעת	601
חורשה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	16
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	333, 300
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	332
חזית מסחרית	דרך מוצעת	604
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	210, 208
חזית מסחרית	מגורים ד'	36 - 30
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	500
חזית מסחרית	מתקנים הנדסיים	806
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	322, 320, 314, 313, 309, 308

### 3.2 טבלת שטחים

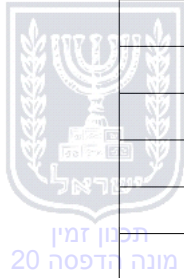


מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למגורים	409,672	61.70
דרך ו/או טיפול נופי	37,388	5.63
דרך מאושרת	98,721	14.87
ספורט ונופש	13,510	2.04
שטח ציבורי פתוח	104,727	15.77
סה"כ	664,018	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	13,127.01	1.98

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.71	77,731.1	דרך מאושרת
17.34	115,145.43	דרך מוצעת
18.65	123,848.43	מבנים ומוסדות ציבור
23.97	159,135.18	מגורים ד'
1.30	8,643.95	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
2.67	17,709.73	מגורים מסחר ותעסוקה
0.21	1,409.38	מתקנים הנדסיים
20.19	134,060.48	שטח ציבורי פתוח
1.73	11,491.92	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.26	1,720.74	תחנת תחבורה ציבורית
<b>100</b>	<b>664,023.36</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.          ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.          ג. דירות להמרה - כהגדרתן לפי סעיף 1.9          ד. שטחי שירות נלווים כגון: מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, מתקנים ושירותים טכניים כגון חדרי מכונות וכל שטחי השירות המועילים לשימושים המותרים וכל שטחי השירות הנדרשים על-פי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.          ה. מסחר במפלס הרחוב ו/או בקומות הקרקע לאורך החזיתות המסומנות בתשריט "כחזית מסחרית"</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>(1) מספר המבנים בכל תא שטח יהיה כמפורט בנספח הבינוי.          (2) המרחק המזערי בין מבנים בתוך מגרש לא יפחת מ- 6 מטרים.          (3) במגרשים בעלי צורה גיאומטרית שאינה רגולרית יתאפשר צמצום המרחק בין מרפסות בין שני מבנים סמוכים עד ל-4 מטרים, בכפוף לאישור מהנדס העיר.          (4) לאורך כביש 3 בחזיתות המסומנות בתשריט בסימון "חזית מסחרית", קו הבניין בקומת הקרקע במפלס הרחוב יהיה קו אפס וללא מרווחי צד, לטובת קומת מסחר ועל מנת לייצר קולונדה מקורה ורציפה לאורך הכביש, משני צידיו, ברוחב של 3.0 מ' ברוטו. ברצועה זו תינתן זיקת הנאה בלתי מוגבלת להולכי רגל, כמפורט בנספח הבינוי.          (5) במבנים הגובלים בשצ"פ ואשר מסומנים בנספח הבינוי בסימון "דירות להמרה" יותר שימוש בדירות הפונות לחזית הרחוב ובמפלס הכניסה כדירות להמרה בהתאם להגדרתן בסעיף 1.9.          סה"כ מסומנים בתכנית 31 מבנים כאלה, כשבכל אחד מהם ניתנות להמרה שתי הדירות הפונות לחזית בקומת הקרקע. בסה"כ 62 דירות הניתנות לשימוש באופן זה.          (6) תנאי להיתר הכולל שימוש שאינו למגורים בדירה המסומנת כ"דירה להמרה" יהא חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו כי אין בשימוש המוצע כדי להוות מטרד.          (7) תמהיל יח"ד בשכונה יהא:</p> <p>(7.1) 20% יחידות דיור בנות 3 חדרים בשטח מקסימלי של 73 מ"ר עיקרי          (7.2) 20% יחידות דיור בנות 3 חדרים עם אפשרות הרחבה ל-4 חדרים בשטח מקסימלי של 88 מ"ר עיקרי          (7.3) 20% יחידות דיור בנות 4 חדרים עם אפשרות הרחבה ל-5 חדרים בשטח מקסימלי של 110 מ"ר עיקרי          (7.4) 25% יחידות דיור בנות 5 חדרים בשטח מקסימלי של 150 מ"ר עיקרי          (7.5) 15% יחידות דיור לבחירת יזם התכנית בגודל מקסימלי של 175 מ"ר עיקרי          (7.6) כל מתחם שייבנה בשכונה יכלול את תמהיל הדירות כאמור. תותר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.</p> <p>(-) תותר הבלטת מרפסות ומסתורי כביסה עד 1.8 מטרים מעבר לקווי הבניין, אך לא יותר מ-50% מהמרווח.</p>
ב	חניה



## 4.1

## מגורים ד'

- (1) תותר הקמת מרתפי חניה בתחום תאי השטח בייעוד המגורים ב"קו בניין 0".
- (2) בתאי שטח סמוכים שקיים ביניהם מעבר חופשי מתא שטח אחד לאחר, ניתן לקבוע לכל תא שטח מספר מקומות חניה גבוה או נמוך מהמספר הקבוע בתקן החניה, ובלבד שסך מקומות החניה בכל תאי השטח יהיה תואם למספר החניות הדרושות לפי תקני החניה לתכנית, כפי שמפורטים בנספח התנועה.

ג

## חלוקה לתאי שטח

- (1) בסמכות רשות הרישוי יהיה להתיר חלוקה של כל אחד מתאי השטח למספר מגרשי משנה.
- (2) בסמכות רשות הרישוי יהיה להתיר העברת שטחי בניה ו/או יחידות דיור מתא שטח ו/או מגרש לתא שטח ו/או מגרש באותו הייעוד, בכפוף לשמירה על קווי הבניין ועל סך השטח הכולל המותר לבניה בכלל תאי השטח ו/או המגרשים. לצורכי סעיף זה ייעוד "מגורים" וייעוד "מגורים ומסחר" יחשבו כאותו ייעוד.

ד

## עיצוב אדריכלי

- (1) לעת מתן היתר הבניה יותרו שינויים מנספח הבינוי המנחה באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- (2) תותר הקמתם של מבני עזר וחלקי בניין בתחום המרווח (שבין קווי הבניין לגבולות המגרש) כגון רמפות וחדרי אשפה, חדרי עגלות ואופניים, חדרי טרפו.

ה

## אקוסטיקה

- (1) בשלב התכנון המפורט, וכתנאי לשיווק מבני המגורים בשורת המבנים הקרובה ממזרח לכביש 5 (תאי שטח 17, 18 ו-19) יגיש יזם התכנית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה נספח אקוסטי מפורט, שיוכן על-ידי יועץ אקוסטי. הנספח האקוסטי יכלול תוכניות וחישובים הכוללים תכנית להפחתת הרעש לעמידה בקריטריון באמצעות מיגון דירתו, ויכיל פרוט של אמצעי הפחתת הרעש המתוכננים לשורת המבנים הראשונה הקרובה לכביש 5.
- (2) הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה ולאישור של האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית-שמש.
- (3) תנאי למתן טופס 4 למבני מגורים אלה יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח, שהוכן על ידו.

ו

## תשתיות

- יותר מעבר תשתיות ציבוריות והתקנתן בתחומי תאי השטח והצבת מתקנים כגון ארונות סעף, שעוני מים וביוב, צינורות ביוב ומים וכיוצ"ב

## 4.2

## מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

## 4.2.1

## שימושים

א. מגורים

- ב. מבנים ומתקנים לצורכי חינוך, ציבור, דת (כגון בתי כנסת ומקוואות), בריאות, תרבות, פנאי, ספורט, שירותים קהילתיים (כגון מתנ"סים ומועדוני קשישים), מעונות יום, מתקני תשתית או כל שימוש ציבורי אחר על פי דין.

## 4.2.2

## הוראות

א

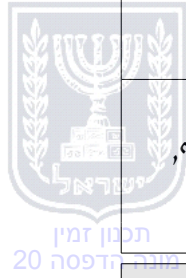
## זכויות בניה מאושרות

- א) זכויות הבנייה המאושרות עבוד תאי שטח אלה ייקבעו בהתאם לשורה המתאימה בטבלה 5 המתייחסת לייעוד שייבחר בשלב הגשת ההיתר עבור כל אחד מתאי שטח אלה.





מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>ב) עבור כל תא שטח שבו ייבחר ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יתאפשר ניווד הזכויות המוקצות לו בשורת הייעוד "מגורים ד'" שבטבלה 5 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית בייעוד זה (מגורים ד'), תוך האפשרות לפזרם בין מגרשים שונים.</p>	
<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>ייעוד השטח יידחה לשלב היתרי הבנייה וייקבע בהתאם לצרכים שיעלו בעקבות אכלוס השכונה בפועל בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאחת משתי האפשרויות:</p> <p>א) מגורים - בהתאם להוראות המופיעות בייעוד מגורים ד' בסעיף 4.1</p> <p>ב) מבנים ומוסדות ציבור - בהתאם להוראות המופיעות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.4</p>	ב
מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים</p> <p>ב. מגורים בדירות לדיור מוגן, כולל כל השרותים הנדרשים: מבואות, אולמות, מפגש וכינוס, חדרי אוכל ומטבח, שטחי מנהלה.</p> <p>ג. מעונות כהגדרתם בסעיף 1.9</p> <p>ד. מסחר</p> <p>ה. מוסדות תרבות וחינוך, לרבות בתי קולנוע ותאטרון</p> <p>ו. אולמות אירועים</p> <p>ז. תעסוקה כגון: משרדים, מרפאות, תעשייה עתירת-ידע, מעבדות, מכוני מחקר וכיוצ"ב</p> <p>ח. חדרי כושר, בריכות שחיה מקורות ומתקני ספורט</p> <p>ט. שטחי שרות נלווים כגון: מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, מתקנים ושרותים טכניים כגון: חדרי מכונות</p>	4.3.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) הבינוי במגרשים אלה יכלול מסד בן שתי קומות ומעליו 2-3 בניינים רבי-קומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי עד למקסימום של 24 קומות, כולל קומות המסד. חלוקת השימושים במבנים תהא כדלקמן:</p> <p>א) בקומת המסד התחתונה (קומת הקרקע) יותרו שימושי מסחר ותעסוקה</p> <p>ב) בקומת המסד השניה (קומה א') יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור לחינוך ולתרבות</p> <p>ג) בקומת גג המסד (קומה שלישית) יותרו שימושים לתעסוקה, למגורים ולמבני ציבור לצרכי חינוך ותרבות.</p> <p>ד) בקומות רביעית עד תשיעית יותר שימוש למגורים</p> <p>ה) בקומות עשירית עד 24 יותר שימוש לתעסוקה ו/או לדיור מיוחד</p> <p>ו) תותר גמישות בהקצאת השימושים בקומות רביעית עד 24 בכפוף לאישור מהנדס העיר</p> <p>ז) השימושים המפורטים עבור מבני הציבור ייקבעו בתיאום עם יועמ"ש הוועדה</p> <p>2) בקומת המסד לאורך כביש מס' 3 תבנה קולונדה מקורה ורציפה לאורך הכביש, ברוחב של 3.0 מ' ברוטו. ברצועה זו תינתן זיקת הנאה בלתי מוגבלת למעבר הולכי רגל כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3) תמהיל יח"ד במגדלים יהיה מורכב מדירות בנות 2 חדרים בשטח עיקרי של עד 45 מ"ר ודירות בנות 3 חדרים בשטח של עד 65 מ"ר.</p> <p>4) קירותיהם החיצוניים של המבנים יחופו בחומרים עמידים כגון: אבן, זכוכית, מתכת, HPL ושילובים ביניהם.</p>	4.3.2 א



4.3 מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>(5) עיצוב המבנים וחזיתותיהם יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(6) איזורי פריקה וטעינה חיצוניים יהיו סגורים בקירות בנויים בגובה אשר לא יפחת מ-2 מטר ואשר יהוו הסתרה מלאה כלפי הרחוב</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>יותר מעבר תשתיות ציבוריות והתקנתן בתחומי תאי השטח והצבת מתקנים כגון ארונות סעף, שעוני מים וביוב, צינורות ביוב ומים וכיוצ"ב</p>	ב
4.4 מבנים ומוסדות ציבור	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
<p>(א) מבנים ומתקנים לצורכי חינוך כגון בתי-ספר, גנים ומעונות</p> <p>(ב) מבני דת כגון בתי-כנסת ומקוואות</p> <p>(ג) תחנות טיפת-חלב</p> <p>(ד) מוסדות תרבות, ספורט ופנאי</p> <p>(ה) מתקני תשתית</p>	
4.4.2 הוראות	4.4.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) הוועדה המקומית תהיה רשאית לערב שימושים ולהחליף בין מיקום השימושים שבתאי השטח ו/או במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים הנדרשים יקבלו מענה בתחום התכנית. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה הנדרשת.</p> <p>(2) השימושים כפי שנקבעו לעיל הנם מחייבים, למעט השימושים למטרות דת (בתי כנסת ומקוואות), ככל שלא יידרשו כל תאי השטח ו/או המגרשים למטרות דת ניתן יהיה למקם במסגרת תאי השטח ו/או המגרשים האמורים מבנים לצורכי ציבור לשימושים אחרים מבין השימושים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק. זאת, אם הוכח לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית כי אין צורך פרוגרמתי בשימושים שנקבעו בתכנית.</p> <p>(3) הוועדה המקומית תהא רשאית לפצל תאי שטח ו/או מגרשים למספר שימושים.</p> <p>(4) יותר שימוש בגגות המבנים כשטחים פתוחים.</p> <p>(5) קווי הבניין העיליים יהיו 3 מ' היקפיים. קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0 היקפיים.</p> <p>(6) לכל הפחות 60% משטח קירותיהם החיצוניים של המבנים יחופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יתרת שטח החזיתות יכול שיהיה מחומרים אחרים ובלבד שיהיו חומרים בעלי קיים ארוך, כגון מתכת וזכוכית ובאישור מהנדס העיר.</p>	א
<p><b>שימושים חורגים</b></p> <p>כל עוד לא נעשה שימוש בשטחים אלו עבור מתקנים הנדסיים, ניתן להשתמש בשטחים אלה לכל השימושים המותרים בשצ"פ כמפורט לעיל או לחניה ציבורית.</p>	ב
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) השטחים הפנויים מבנייה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק, הצללה וכיו"ב.</p> <p>(2) יותר מעבר קווי תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים הציבוריים. כמו-כן רשאית הוועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין תאי השטח/ המגרשים והבניינים או בתוכם.</p> <p>(3) במסגרת היתר הבנייה עבור מוסדות החינוך יתוכננו גדרות המוסד בסמוך לתחנות ההורדה</p>	ג

## 4.4

## מבנים ומוסדות ציבור

שיוגדרו עבורן, באופן שיאפשר מדרכה רחבה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון תחנות היסעים בבתי-ספר.

ד

## פרוגרמה לשטחי ציבור

השימוש בכל תא שטח יהיה כמפורט להלן:

מס' תא שטח - שימוש

200	- בייס על-יסודי, גני-ילדים, מקווה, מעון
201	- תלמוד תורה, בתי-כנסת
202	- בייס יסודי, גני-ילדים
203	- ישיבה, תלמוד תורה, מעון, בתי-כנסת
204	- בייס יסודי, גני-ילדים
205	- ישיבה, מעון, בתי-כנסת
206	- בייס חינוך מיוחד, גני-ילדים, מקווה, מעון
207	- בייס על-יסודי
208	- בייס חינוך מיוחד, ישיבה, תלמוד תורה, מעון, בתי-כנסת
209	- תלמוד תורה, בתי-כנסת
210	- ישיבה, תלמוד תורה, בתי-כנסת
211	- תלמוד תורה, מעון, בתי-כנסת
212	- בייס יסודי, גני-ילדים, מקווה, מעון
213	- בייס יסודי, גני-ילדים, מעון
214	- בייס על-יסודי, גני-ילדים, מקווה, מרכז קהילתי
215	- ישיבה, תלמוד תורה, מעון, בתי-כנסת

ה

## זיקת הנאה

השטחים המסומנים כשטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל הנם שטחים אשר יגודרו וישמשו רק את מוסדות הציבור בהם הם משולבים בשעות פעילותם ויפתחו לכלל הציבור הרחב בשעות האחרות, וזאת על-ידי מערכת של שערים כפולים.

## 4.5

## שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

## 4.5.1

## שימושים

א. נטיעות, גינון, מעברים ושבילים, תשתיות ציבוריות, מגרשים ומתקנים לספורט ולמשחקים, הצללה, חניה  
 ב. מבנים ומתקנים לצורכי חינוך, ציבור, דת (כגון בתי כנסת ומקוואות), בריאות, תרבות, פנאי, ספורט, שירותים קהילתיים (כגון מתנ"סים ומועדוני קשישים), מעונות יום, מתקני תשתית או כל שימוש ציבורי אחר על פי דין.

## 4.5.2

## הוראות

א

## גמישות לתכנית

ייעוד השטח יידחה לשלב היתרי הבנייה וייקבע בהתאם לצרכים שיעלו בעקבות אכלוס השכונה בפועל בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאחת משתי האפשרויות:  
 א) שטח ציבורי פתוח - בהתאם להוראות המופיעות בייעוד זה בסעיף 4.6  
 ב) מבנים ומוסדות ציבור - בהתאם להוראות המופיעות בייעוד זה בסעיף 4.4

<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(1) השימושים המותרים בשצ"פ לפיתוח אקסטנסיבי ע"פ המסומן בנספח הנופי הם: ייעור, נטיעות, גינון חורשות, מצפורים, שבילים ודרכים, מתקני פיקניק ונופש פעיל, קרוי בחומרים קלים כגון ממברנות או בדים מעל אזורי ישיבה ומתקנים וכד', מבני שרותים ציבוריים, פרגולות, פיסול סביבתי, מתקנים הנדסיים משולבים בפיתוח הנופי, קווי תשתיות ציבוריות.</p> <p>(2) השימושים המותרים בשצ"פ לפיתוח אינטנסיבי ע"פ המסומן בנספח הנופי כוללים את כל השימושים המותרים בשצ"פ לפיתוח אקסטנסיבי, ובנוסף להם גם מתקנים לספורט ולמשחקים, הצללות מסוגים שונים, קיוסקים, מחסני-גינון, מתקני אשפה, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ברצועת השצ"פ המלווה ממזרח את כביש מס' 5 (תאי שטח מס' 301 ו-332) יינטעו שתי שורות עצים לאורכו של הכביש.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>רשות הרישוי תהיה רשאית להתיר בתחום השצ"פ הגדרה של רחבות כיבוי אש ומעברים אליהן, וכן הגדרה של דרכי גישה לרכב חירום והצלה לצורך כניסה למגרשים הסמוכים.</p>
<b>4.7</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנות טרנספורמציה, חדרי מיתוג, תשתיות מים, ביוב ותקשורת.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) קירותיהם החיצוניים של מבני שנאים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים.</p> <p>(2) חומרי גמר של מתקנים הנדסיים אחרים יהיו קשיחים ועמידים, ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(3) חדרי השנאים המוצעים בתכנית ישולבו בפיתוח באופן מיטבי, תמיד במעלה ההר ובאופן שישתלבו בפיתוח של השטחים הפתוחים המצרניים ובאופן מוצנע ככל האפשר ובהמשכיות לפיתוח הסמוך.</p>
ב	<p><b>שימושים חורגים</b></p> <p>כל עוד לא נעשה שימוש בשטחים אלו עבור מתקנים הנדסיים, ניתן להשתמש בשטחים אלה לכל השימושים המותרים בשצ"פ כמפורט בסעיף 4.7.1</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק, חניה, מדרכות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות, מתקני אשפה ומחזור, גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים וכיוצ"ב
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) התכנון המפורט לדרכים יעשה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

## 4.8

## דרך מאושרת

(2) הגבהים הסופים של הדרכים יבטיחו פתרון ניקוז וביוב למגרשים.

(3) הגבהים הסופיים של הדרכים ייעשו לאחר תאום, הכולל פתרון המגבלות הפיזיות הנובעות מנסיבות גאולוגיות ו/או ארכאולוגיות. (המפלסים המפורטים בנספחים הנם מנחים בלבד)

(4) בתחומי הדרכים בהן ע"פ נספח התנועה תוכנן שביל אופניים, יש לבצע שביל אופניים זה כחלק מפיתוח הדרך.

## 4.9

## דרך מוצעת

## 4.9.1

## שימושים

כמפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק, חניה, מדרכות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות, מתקני אשפה ומחזור, גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים וכיוצ"ב

## 4.9.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

(1) התכנון המפורט לדרכים יעשה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

(2) הגבהים הסופים של הדרכים יבטיחו פתרון ניקוז וביוב למגרשים.

(3) הגבהים הסופיים של הדרכים ייעשו לאחר תאום, הכולל פתרון המגבלות הפיזיות הנובעות מנסיבות גאולוגיות ו/או ארכאולוגיות.

(4) בתחומי הדרכים בהן ע"פ נספח התנועה תוכנן שביל אופניים, יש לבצע שביל אופניים זה כחלק מפיתוח הדרך.

## 4.10

## דרך ו/או טיפול נופי

## 4.10.1

## שימושים

א. גינון, פיתוח ומעבר תשתיות

ב. אתר להתארגנות

ג. אתר לויסות עודפי עפר

ד. מעבר תשתיות

ה. מעברים אקולוגיים

ו. דרכים וחניות

ז. מבני עזר

## 4.10.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

בשטח זה יבוצע שיקום נופי לאורך הדרך הסמוכה אליו, הכולל חיפוי קירות תמך באבן בעיבוד חאמי או אחר, כפי שייקבע בהיתר עם מהנדס העיר, גינון ע"פ נספח הפיתוח, כולל מערכת השקייה, ובאישור עיריית בית-שמש גם אפשרות למיקום של ריהוט רחוב, דרכי גישה וחנייה, אלמנטים פיסוליים ואלמנטים הדרושים להפעלה של שטחי פנאי, כנדרש בחוק.

ב

## תשתיות

(1) יותר מעבר תשתיות מים, חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז וכד' בשטח לטיפול נופי

(2) לא יוקם בניין ולא תעשה עבודה על קרקע המיועדת ל/או המשמשת לטיפול נופי, למעט עבודות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וכד'), לעט ריהוט רחוב, דוכני פיס, תאי טלפון ואלמנטים פיסוליים.

## ניקוז

ג

## 4.10

## דרך ו/או טיפול נופי

מעברי מים בתחום שטח דרך ו/או טיפול נופי יהיו בהתאם לנספח הניקוז והפיתוח.

## 4.11

## תחנת תחבורה ציבורית

## 4.11.1

## שימושים

- א. חניית אוטובוסים
- ב. ביתן מודיעין ועמדת כרטיסים
- ג. שירותים ציבוריים
- ד. משרדים יעודיים למסוף אוטובוסים

## 4.11.2

## הוראות

## בינוי ו/או פיתוח

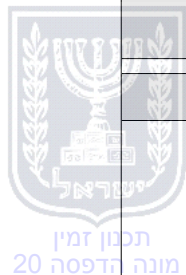
- א (1) במגרש יבנה מבנה בן קומה אחת לשימושים ייעודיים למסוף אוטובוסים.
- (2) תותר הקמת סככת צל לאוטובוסים
- (3) חומרי הגמר של המבנים והסככות יהיו עמידים ויפורטו בנספח התנועה והחניה, ויהיו כפופים לאישור מהנדס העיר.

א

## חניה

תותר חניית אוטובוסים במגרש עפ"י המסומן בנספח התנועה והחניה

ב





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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)									
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים	1		7784	19816	6630		10920	39046	168	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	2		4916.3	13210	4420		7280	26030	112	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	3		5940.7	16513	5525		9100	32538	140	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	4		3758.4	9908	3315		5460	19523	84	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	5		7740.2	23118	7735		12740	45553	196	36	10	2	3	3 (1)	4	4						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	6		2748.4	6605	2210		3640	13015	56	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6		2748.4	5497	550			6046		20	4	1	3	3	3	3						
מגורים ד'	מגורים	7		8121.9	23118	7735		12740	45553	196	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	8		2651.8	6605	2210		3640	13015	56	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	8		2651.8	5304	530			5834		20	4	1	3	3	3	3						
מגורים ד'	מגורים	9		3359.4	9908	3315		5460	19523	84	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	10		5662.8	16513	5525		9100	32538	140	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	11		7827.4	23118	7735		12740	45553	196	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	12		6479.7	19816	6630		10920	39046	168	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	13		8714.7	26421	8840		14560	52061	224	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	14		10815.9	33026	11050		18200	65076	280	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ד'	מגורים	15		8975.1	26421	8840		14560	52061	224	36	10	2	3	3	4	4						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	16		3243.7	6605	2210		3640	13015	56	36	10	2	3	3	3	4						

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	סך שטחי בניה	עיקרי
3	3	3	3	1	4	20		50	7136			649	6487	3243.7		16	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	3	2	10	36	270	55	62672	17550		10575	31847	10995.6		17	מגורים	מגורים ד'
4	3	3	3	2	10	36	240	55	55708	15600		9400	28308	9327.1		18	מגורים	מגורים ד'
4	3	3	3	2	10	36	360	55	83562	23400		14100	42462	14081.9		19	מגורים	מגורים ד'
							3250		775088	211250		128000	383338	133145	תאי שטח 1-19		<סך הכל>	מגורים ד'
									19017			1729	17288	8643.9		16, 8, 6	מבנים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
3	4	3	3	2	(3) 10	39	120	(2) 65	27854	7800		4700	14154	5483.5		30	מגורים	מגורים ד'
0	4	0	0	2	1	6			1460			320	1140	5483.5		30	מסחר	מגורים ד'
3	4	3	3	2	(3) 10	39	90	(2) 65	20891	5850		3525	10616	4382.6		31	מגורים	מגורים ד'
0	4	0	0	2	1	6			1270			260	1010	4382.6		31	מסחר	מגורים ד'
3	4	3	3	2	(3) 10	39	90	(2) 65	20891	5850		3525	10616	4223.4		32	מגורים	מגורים ד'
0	4	0	0	2	1	6			1310			260	1050	4223.4		32	מסחר	מגורים ד'
3	4	3	3	2	(3) 10	39	120	(2) 65	27854	7800		4700	14154	6056.9		33	מגורים	מגורים ד'
0	4	0	0	2	1	6			1370			320	1050	6056.9		33	מסחר	מגורים ד'
3	4	3	3	2	(3) 10	39	180	(2) 65	41781	11700		7050	21231	7581.3		34	מגורים	מגורים ד'
0	4	0	0	2	1	6			2310			520	1790	7581.3		34	מסחר	מגורים ד'
3	4	3	3	2	(3) 10	39	60	(2) 65	13927	3900		2350	7077	3000.7		35	מגורים	מגורים ד'
0	4	0	0	2	1	6			640			120	520	3000.7		35	מסחר	מגורים ד'
3	4	3	3	2	(3) 10	39	90	(2) 65	20891	5850		3525	10616	3905.9		36	מגורים	מגורים ד'
0	4	0	0	2	1	6			1020			260	760	3905.9		36	מסחר	מגורים ד'
							750		174088	48750		29375	88463	34634.3	סה"כ	36 - 30	מגורים	מגורים ד'
									9380			2060	7320	34634.3	סה"כ	36 - 30	מסחר	מגורים ד'
					(4) 6		120		10572			2376	6996	7972.4		500	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	0	0	0	4	(6) 15		100	(5) 70	9520			2160	6360	7972.4		500	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	0	0		1				3547			709	2838	7972.4		500	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



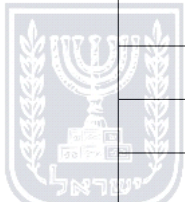
יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	500		7972.4	10675	3524			14199					0	0	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	500		7972.4	992	286			1278					0	0	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	501		9737.3	10494	3564			15858	180			6 (4)					
מגורים מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	501		9737.3	9540	3240			14280	150	70 (5)		15 (6)	4	0	0	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	501		9737.3	3766	942			4708				1		0	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	501		9737.3	15817	5237			21054						0	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	501		9737.3	1389	404			1793						0	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	501 - 500		17709.7	17490	5940			26430	300								
מגורים מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	501 - 500		17709.7	15900 (7)	5400 (8)	56671 (9)	23800 (10)	70 (11)	250 (10)			15 (6)	4				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	501 - 500		17709.7	6604 (12)	1651 (13)		8255										
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	501 - 500		17709.7	26492 (12)	8760 (13)		35252										
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	501 - 500		17709.7	2381 (12)	690 (13)		3071										
מבנים ומוסדות ציבור		200		7890.5	15781	3156		18937	50		20		4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		201		3300.1	6600	1320		7920	50		20		4	1	3	3	3	

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	ס"ח שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור		202		4578.7	9157	1831			10989	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		203		6845	13690	2738			16428	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		204		4825.7	9651	1930			11582	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		205		3134.8	6270	1254			7524	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		206		8228.5	16457	3293			19750	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		208		12489.6	24979	4996			29975	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		209		2601.6	5203	1041			6244	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		210		5077.3	10155	2031			12186	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		211		8307.3	16615	3323			19938	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		212		13516.4	27033	5407			32439	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		213		9574.7	19149	3830			22979	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		214		28663.3	57327	11465			68792	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		215		4814.8	9630	1926			11556	50	20	4	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור	סך הכל >			123848.3	247697 (14)	49539 (14)			297236								

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי				
0	0	0	0							60	90	801		מתקנים הנדסיים
0	0	0	0							60	97	802		מתקנים הנדסיים
										90	128.6	803		מתקנים הנדסיים
										90	116.7	804		מתקנים הנדסיים
										90	121.5	805		מתקנים הנדסיים
										90	120.8	806		מתקנים הנדסיים
										90	122	807		מתקנים הנדסיים
										90	121.4	808		מתקנים הנדסיים
										90	121.6	809		מתקנים הנדסיים
										90	123	810		מתקנים הנדסיים
										90	123.3	811		מתקנים הנדסיים
										90	123.3	812		מתקנים הנדסיים
										1020	1409.2	812 - 801	סך הכל	מתקנים הנדסיים
												600	תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



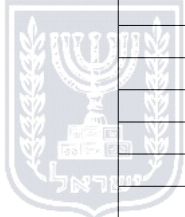
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1		1680
מגורים ד'	מגורים	2		1120
מגורים ד'	מגורים	3		1400
מגורים ד'	מגורים	4		840
מגורים ד'	מגורים	5		1960
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	6		560
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6		
מגורים ד'	מגורים	7		1960
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	8		560
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	8		
מגורים ד'	מגורים	9		840
מגורים ד'	מגורים	10		1400
מגורים ד'	מגורים	11		1960
מגורים ד'	מגורים	12		1680
מגורים ד'	מגורים	13		2240
מגורים ד'	מגורים	14		2800
מגורים ד'	מגורים	15		2240
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	16		560
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	16		
מגורים ד'	מגורים	17		2700
מגורים ד'	מגורים	18		2400
מגורים ד'	מגורים	19		3600
מגורים ד'	<סך הכל>		תאי שטח 1-19	32500
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	16, 8, 6		
מגורים ד'	מגורים	30		1200
מגורים ד'	מסחר	30		
מגורים ד'	מגורים	31		900
מגורים ד'	מסחר	31		
מגורים ד'	מגורים	32		900
מגורים ד'	מסחר	32		
מגורים ד'	מגורים	33		1200
מגורים ד'	מסחר	33		
מגורים ד'	מגורים	34		1800
מגורים ד'	מסחר	34		
מגורים ד'	מגורים	35		600
מגורים ד'	מסחר	35		

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	36		900
מגורים ד'	מסחר	36		
מגורים ד'	מגורים	36 - 30	סה"כ	7500
מגורים ד'	מסחר	36 - 30	סה"כ	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	500		1200
מגורים מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	500		1000
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	500		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	500		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	500		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	501		1800
מגורים מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	501		1500
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	501		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	501		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	501		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	501 - 500		3000
מגורים מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	501 - 500		2500
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	501 - 500		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	501 - 500		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	501 - 500		
מבנים ומוסדות ציבור		200		
מבנים ומוסדות ציבור		201		
מבנים ומוסדות ציבור		202		
מבנים ומוסדות ציבור		203		
מבנים ומוסדות ציבור		204		
מבנים ומוסדות ציבור		205		
מבנים ומוסדות ציבור		206		
מבנים ומוסדות ציבור		208		
מבנים ומוסדות ציבור		209		
מבנים ומוסדות ציבור		210		
מבנים ומוסדות ציבור		211		
מבנים ומוסדות ציבור		212		
מבנים ומוסדות ציבור		213		
מבנים ומוסדות ציבור		214		
מבנים ומוסדות ציבור		215		
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>			
מתקנים הנדסיים		801		
מתקנים הנדסיים		802		
מתקנים הנדסיים		803		
מתקנים הנדסיים		804		
מתקנים הנדסיים		805		
מתקנים הנדסיים		806		

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מתקנים הנדסיים		807		
מתקנים הנדסיים		808		
מתקנים הנדסיים		809		
מתקנים הנדסיים		810		
מתקנים הנדסיים		811		
מתקנים הנדסיים		812		
מתקנים הנדסיים	<סך הכל>	801 - 812		
תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית	600		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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**

#### הערה ברמת הטבלה:

- מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמסומן בנספח הבינוי המנחה. ככל שמפלסי הכבישים ישונו בתכנון המפורט, ישונו מפלסי הכניסה בהתאמה לשינויים בכבישים.
- ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך, בכפוף לשמירה על מספר הקומות, על גובה הבינוי ועל קווי הבניין.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף לעת מתן היתר בנייה, קומות תת-קרקעיות ושטחי בנייה תת-קרקעיים לצורך עמידה בתקני חניה.
- גובה המבנה המצויין בטבלה מתייחס לגובה התקרה העליונה של המבנה. מעבר לגובה זה תותר תוספת של מעקות ואלמנטים אדריכליים, וכן ניתן יהיה להוסיף את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית ומתקנים טכניים, מסתורים לציוד טכני, אנטנות ותריסים.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו הבניין לכיוון כביש 12.
- (2) אחוזי התכסית מתייחסים למבנה כולו, כולל השימושים המסחריים שבו.
- (3) בנוסף לקומת המסחר.
- (4) קומות 4-9 בכל מגדל.
- (5) תכסית זו מתייחסת לכלל השימושים השונים בתא השטח.
- (6) קומות 10-24 בכל מגדל.
- (7) יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים שבמגרשים 500 ו-501 ובתנאי שסך כל השטח העיקרי לא יעלה על 68,866 מ"ר.
- (8) יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים שבמגרשים 500 ו-501 ובתנאי שסך כל שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 22,442 מ"ר.
- (9) שטח זה כולל את כל שטחי השרות המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת במגרשים 500 ו-501 ומיועד למטרות חניה, אחסון ושימושים טכניים של כל השימושים במגרשים אלה.
- (10) ניתן להעביר יחיד וא/או שטחי בנייה בין מגרשים 500 ו-501 ובלבד שישמור המספר הכולל של יחידות הדיור ושל שטח הבנייה הכולל.
- (11) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכסית זו מתייחסת לכלל השימושים השונים בתאי השטח.
- (12) יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים שבמגרשים 500 ו-501 ובתנאי שסך כל השטח העיקרי לא יעלה על 68,886 מ"ר.
- (13) יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים שבמגרשים 500 ו-501 ובתנאי שסך כל שטחי השרות שמעל למפלס הקומה הקובעת לא יעלה על 22,442 מ"ר.
- (14) בסמכות הוועדה המקומית לנייד שטחי בנייה בין המגרשים השונים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לפרוגרמה בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בנין**

א. בניה באבן: קירותיהם החיצוניים של בנייני המגורים יצופו לפחות ב 70% מחזיתותיהם אבן טבעית מלבנית מסותתת בנדבכים אופקיים. יתרת החומרים יהיו קשיחים ועמידים.

ב. מרפסות: יותרו מרפסות מקורות בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד או 12 מ"ר בממוצע לכלל היחידות.

ג. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנים.

ד. קולטי שמש: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.

ה. מתקני תליית כביסה: יכוסו במסתורים עמידים, אשר פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה, ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. תותר תוספת קומה ותוספת גובה בהתאמה מעבר למצוין בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5 בכלל מגרשי המגורים למיניהם, מעל ומתחת לכניסה הקובעת באישור רשות רישוי.

ז. מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בהתאם לכתב שיפוי שיחתם על-ידו.

ח. הרחבות בעתיד: בכל בניין מגורים תותרנה הרחבות דירות עד לגודל של דירת 5 חדרים ובקומה העליונה תותר תוספת קומה עבור היחידות העליונות. ההרחבות ייתוכנו כהשלמות נפח רק בתוך תחום קונטור הבניין כפי שאושר בהיתר הבניה הראשוני לבניין ובמסגרת הזכויות המאושרות בתכנית זו, וייבוצעו בהינף אחד לכל עמודה.

ט. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר ועומק מדרגה בקירות תמך לא יפחת ממטר אחד. תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר.

י. על מנת לשמור על רחובות פתוחים שאינם מתוחמים בקירות, גובה גדרות בנויות לא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל גובה זה תותר התקנת גדר קלה בלבד.

יא. לא תותר הקמת מבנים ניידים בשטח התכנית.

יב. תשתיות מים וביוב הן במגרשים הפרטיים והן במגרשים הציבוריים תעבורנה תמיד תחת השטח שבין גבול המגרש וקו הבניין בלבד. במגרשים שבהם קווי הבניין הצדיים הם אפס, יותר מעבר בכפוף לאישור של מהנדס העיר.

**6.2****חניה**

א. תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה 0.6 מקומות חניה עבור כל דירה עד גודל 130 מ"ר ומקום חניה אחד עבור כל דירה שגודלה מעל 130 מ"ר. יחידות הדיור הקטנות שבתאי שטח 500 ו-501 יהיו פטורות מאספקה של פתרונות חניה.

ב. לא תותר הצמדה של מקומות חניה לדירות ששטחן מתחת ל-130 מ"ר.

ג. בכל מגרש (תא שטח) ביעוד הכולל מגורים תסופק חניה בהתאם לתקן התכנית כפי שמופיע בסעיף א'.

ד. בתאי שטח סמוכים שקיים ביניהם מעבר חופשי מתא שטח אחד לאחר, ניתן לקבוע לכל תא שטח מספר מקומות חניה גבוה או נמוך מהמספר הקבוע בתקן החניה הנ"ל, ובלבד שסך מקומות החניה בכל תאי השטח יהיה תואם למספר החניות הדרושות לפי תקני החניה לתכנית, כפי שמפורטים בנספח התנועה.

ה. תותר בניית חניה בקו בניין אפס.

ו. במגרשי המגורים לא יותרו חניות שאינן מקורות בחזית הרחוב או בקומה מפולשת בחזית הרחוב.



## 6.3

## עתיקות

א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם ייתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את עבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

## 6.4

## בניה ירוקה

א. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר תואמים את ההנחיות למניעת איי חום עירוני, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.

ב. בייעודים לשצ"פ, למבנים ולמוסדות ציבור ולמגורים יובטחו זכויות שמש והגנות מרוח.

ג. כתנאי להיתר בניה יהא הגשת חוות דעת מיקרו אקלימית בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ד. תנאי להיתר בניה יהא הצגת הפתרונות הפסיביים להשגת יעילות אנרגטית במבנים, והגשת דוח תרמי ודירוג אנרגטי מינימלי ע"פ תקן 5282 בדירוג מינימלי.

ה. קבלת אישור ממכון התעדה (certification) מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 בהתאם למדיניות העירייה.

## 6.5

## איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

2. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט של התכנית.

3. לאחר אישורה של תכנית זו, תוכן על-ידי מגישי התכנית תכנית לצורכי רישום (תצ"ר)

4. רישום המגרשים יהיה בהתאם לנספח ההקצאה המצורף לתכנית זו.

5. יותרו שינויים בתצ"ר בשיעור של עד 5% משטח המגרשים.

6. יותר איחוד וחלוקה במגרשים באישור הועדה המקומית ותשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

7. במידה ובתא שטח המיועד למגורים מתקיימת מגבלה פיזית הנובעת מנסיבות גאולוגיות או ארכאולוגיות, באופן המונע את מימוש זכויות הבניה, תותר החלפת שטח השצ"פ הצמוד לו בשטח למגורים ובלבד שסה"כ השטחים לא ישתנה.

## 6.6

## ניהול מי נגר

א. מאחר ובשל אופי הקרקע, קיים חשש לגלישת מדרונות, נדרש לסלק את מי הנגר בתחום השכונה ככל הניתן אל מערכת הניקוז העירונית.

ב. במוצאי הניקוז מהשכונה אל מערכת הניקוז הטבעית נדרש לשלב אמצעים למיתון וטיפול במי הנגר, וכן נדרש להשהות את מי הנגר למניעת הצפות של השטח. תנאי למתן היתר בניה ראשון לתכנית יהא אישור פתרונות אלה ברשות הניקוז.

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים (עצים בודדים וקבוצות עצים) והמלצה לגביהם מופיעה בטבלה בנספח העצים.

ב. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. מקבצי עצים ועצים במקומות נמוכים יגודרו על מנת למנוע פגיעה בשטחים אלה וכדי למנוע דרדרת ושפכי עפר.

ג. העצים המיועדים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה.

ד. העצים המיועדים להעסקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.

ה. תנאי למתן היתר בניה למגרש או מבן, יהיה אישור תכנון מפורט לאותו מגרש או מבן,



<b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
<p>שיכלול:</p> <p>(1) מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.</p> <p>(2) מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. (מפתח הנטיעה החלופית יהיה 5 עצים בוגרים גודל 9 לכל עץ שנכרת). הנטיעה תכלול מערכת מים, טיפול מלא ואחזקה למשך שנה אחת לפחות.</p>	
<b>6.8 סקר איכות קרקעות</b>	<b>6.8</b>
<p>א. סקר זיהום הקרקע והמלצותיו, יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. קרקע מזוהמת תופנה לאתרים ייעודיים על פי הנוהל שיקבע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הצגת אישור מפעיל האתר לקליטת הקרקע המזוהמת תהווה תנאי למתן היתר הבניה.</p>	
<b>6.9 פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
<p>א. כל פסולת הבנייה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, כפי שיחויב לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת בניין שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ג. מתוך עודפי העפר תמוין אבן המתאימה לשימוש חוזר. אבן המיועדת לגריסה למצעים, אבן המיועדת לחיפוי קירות תמך וריצוף חוץ, אבני מסלעה ואבנים מונוליטיות, העשויות לשמש כאלמנטים פיסוליים. תהליך העבודות יכלול הצגת בחינה לגריסה ושימוש חוזר בעודפי העפר.</p> <p>ד. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הגשת מאזן עודפי עפר ופתרון לטיפול ופינוי מוסדר באישור הרשויות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר פסולת בניין שתיווצר במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.</p> <p>ו. תנאי לקבלת טופס אכלוס או תעודת גמר יהיה הצגת אישורים על טיפול בכמויות פסולת בניין שהוצהרו: אישורי כניסה מאתר טיפול או מאתר הטמנה מוסדר.</p>	
<b>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.10</b>
<p>א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר.</p> <p>ב. יוקפד על מניעת היווצרות אבק ע"י שימוש בשרוולים ובמסך בעת פינוי הפסולת ותטופלנה דרכי הגישה לאתר לשם מניעת ענני אבק מנסיעת כלי הרכב עליהם.</p> <p>ג. יש לטאטא לפי הצורך את דרכי הגישה לאתר העבודות עד ל- 50 מ' מגדר האתר.</p> <p>ד. יש לצמצם את גובה השפיכה של עפר בעבודות העמסה למשאיות לצמצם פליטות אבק.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאישור היחידה הסביבתית</p> <p>ו. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור היחידה הסביבתית, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.</p> <p>ז. הפעלת מכונות עליהן לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה), התשל"ט-1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.10**

- ח. רעש בלתי סביר מאתר בנייה יוגדר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כרעש המופיע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 בתוספת 20dB(A).
- ט. בשלבי ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון אשר מונע נבירת בע"ח.
- י. יש להרחיק ככל האפשר מתקני אשפה מגבול דופן הבינוי.

**תנאים למתן היתרי בניה****6.11**

- התנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיו כדלקמן:
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, למעט היתר חפירה ותשתיות, יהיה חתימה על הסכם פיתוח עם הרשות המקומית והוועדה המקומית, ובכפוף לכל דין.
  2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא השלמת דוח גאולוגי וקביעת הנחיות לביסוס

**חומרי חפירה ומילוי****6.12**

- א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
- ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי-עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאיכות-הסביבה בעיריית בית-שמש.
- ד. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:
- i. תכנית פעולה ושלבי ביצוע לטיפול בעודפי העפר בהתאמה ללוח"ב ביצוע העבודות בתחום התכנית.
  - ii. התוויית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.
  - iii. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.
  - iv. פתרונות לטיפול במי-נגר בזמן העבודות.
- ה. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי-העפר ופסולת-הבניין כאמור לעיל.

**מיגון אקוסטי****6.13**

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון לתכנית יהיה הגשת דוח אקוסטי לבחינת השפעות מטרדי-הרעש הצפויים בשכונה.
- ב. לאור מיקומו של כביש 5 הנמוך ביחס לשכונה, מיגון אקוסטי באמצעות קיר אקוסטי לא יהיה אפקטיבי, ולכן נדרש כי תנאי למתן היתר בנייה למבנים הפונים לכיוון כביש 5 יהיה דרישה בהיתר לביצוע מיגון אקוסטי דירתי.

**היטל השבחה****6.14**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**ביצוע התכנית****7.**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בהקף של עד 50% מסך כל יח"ד בשכונה	<p>התנאים להיתר בנייה ראשון הכולל יח"ד יהו:</p> <p>א. רימזור צומת הרחובות נחל צאלים וכביש 5 (רחוב "נהר הדן") ושדרוג מעגל התנועה בצומת רחובות נהר הירדן - הרצוג, על-ידי הוספת נתיב נסיעה לפנייה חופשית ימינה במעגל התנועה בתנועות מכיוון צפון ודרום, או לחילופין רימזור הצומת.</p> <p>ב. אישור מהנדס העיר לקביעת מתחמי בינוי וקביעת שלביות ביצוע המבטיחה את הקמת השטחים המיועדים לצורכי הציבור בד בבד עם הקמת מבני המגורים. זאת באמצעות התניית אישור היתרי הבנייה לכל מתחם ומתחם באישור היתרי בנייה לשטחים לצורכי ציבור בתחומו, והתניית מתן טופס 4 ליחידות המגורים במתן טופס 4 למבני הציבור בתחומו.</p>
2	השלמה מעבר ל-50% מיח"ד בשכונה	<p>תנאי להיתר בנייה מעבר ל-50% מיח"ד יהיה השלמת מת"צ בציר נהר הירדן בקטע שבין צומת נהר הירדן/נחל קישון וצומת נהר הירדן/שדרות הרב הרצוג ורימזור הצמתים לאורך קטע זה.</p>

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער למימוש התכנית כ- 25 שנים מיום תחילתה.