

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1156306

שכונה ו 1

ירושלים

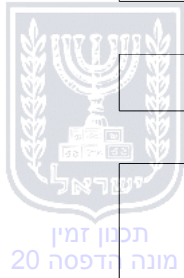
מחוז

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

תכנית לשכונה חדשה במזרח העיר בית שמש, במורדות הפתוחים שבין שכונות העיר הקיימות, בית העלמין ומושב זנוח; לבין כביש אזורי 3855, בשטח של כ-660 דונם. התכנית כוללת כ-2,800 יחידות דיור חדשות, שימושי ציבור מבוני ופתוחים לשימוש תושבי השכונה ואזור מסחר ותעסוקה בסמוך לכניסה לעיר ולתחנת התדלוק הקיימת.

בנוסף, מציעה התכנית מסוף אוטובוסים סמוך לכביש 3855, ומצמצמת את שטח בית העלמין הקיים. שטח נוסף לבית עלמין מוצע כחלק מתכנית המתאר 102-0847319.

בתחום התכנית שטח עתיקות המפותח כחלק משטח פתוח ציבורי מרכזי בשכונה.

התכנית כוללת רשת רחובות המתקשרת לשכונות הקיימות ולכניסות הקיימות לעיר, ומגדירה רחוב מסחרי מרכזי נוח להולכי רגל ורכבי אופניים. כמו כן, התכנית מתווה מערך שטחים פתוחים ציבוריים המקשר בין העיר לבין חלקה המזרחי הכולל שטחי טבע, נחלים ואת היציאה מהעיר.

התכנית מנצלת את הקרקע הפנויה בין השכונות הקיימות לבין כביש מס' 3855 לבניית שכונת מגורים ואזור תעסוקה ומסחר מקומי, ויוצרת קישוריות טובה יותר בין העיר בית שמש לכביש העתידי לכלול תוואי למערכת הסעת המונים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונה ו 1
1.1	מספר התכנית	102-1156306
1.2	שטח התכנית	660.800 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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	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	200190
קואורדינאטה Y	627280

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 ר' 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5215	מוסדר	חלק	14, 24-25, 27	13, 23
5224	מוסדר	חלק		10, 18
5228	מוסדר	חלק		2-3, 7, 10-11, 13
5229	מוסדר	חלק	9, 19, 28-29, 32, 34, 40, 46, 50-51, 54, 61-63, 66, 75, 77, 79, 83	1-2, 21, 24, 67, 71-72, 81-82
5230	מוסדר	חלק	24, 29-30	6, 9, 15-16, 22
5887	מוסדר	חלק	7	1, 5, 9
5934	מוסדר	חלק		10, 14, 22-23, 31, 36
5935	מוסדר	חלק	7-12, 16, 30-32, 40-41, 51	14, 27, 29, 35-36, 39, 43, 45-46, 52, 55
5943	מוסדר	חלק		30, 35, 41, 48
30440	מוסדר	חלק	2, 5, 12, 17, 19, 23-24, 33	21, 27, 32
30441	מוסדר	חלק		4, 18, 33
30442	מוסדר	חלק		18, 36
34297	מוסדר	חלק	44, 146	45, 77, 80-83, 86-89, 147-149, 165

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

מטה יהודה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בש/ 164	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את בש/ 164.	4847	2431		30/01/2000
בש/ 180	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את בש/ 180 והיא ממשיכה לחול.	6345	1536		19/12/2011
בש/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את בש/ 200.	4371	1197		16/01/1996
מי/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את מי/ 200.	2578	284		15/11/1979
מי/ 487	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את מי/ 487.	2939	2328		30/06/1983
מי/ 505 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את מי/ 505 / ב.	4942	831		10/12/2000
בש/ מק/ 138 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את בש/ מק/ 138 / א.	4425			09/07/1996

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				דני קייזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דני קייזר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	22/11/2023	ברני גטניו	08: 29 30/11/2023	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	29/11/2023	דני קייזר	14: 51 29/11/2023	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון 1 מתוך 2, תכנית גגות	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	29/11/2023	דני קייזר	14: 50 29/11/2023	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון 2 מתוך 2, חתכים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	29/11/2023	אמיר בלום	15: 22 29/11/2023	נספח פיתוח - נספח מס' 2 - גליון 1 מתוך 2 - תכנית	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	29/11/2023	אמיר בלום	15: 24 29/11/2023	נספח פיתוח - נספח מס' 2 - גליון 2 מתוך 2 - חתכי רחובות	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	03/12/2023	אייל קראוס	11: 08 03/12/2023	נספח תנועה וגיאומטריה - נספח מס' 3 גיליון 1 מתוך 3	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	30/11/2023	אייל קראוס	11: 09 03/12/2023	נספח תחבורה ציבורית - נספח מס' 3 גיליון 2 מתוך 3	לא
תנוחה	רקע	1: 1250	1	03/12/2023	אייל קראוס	11: 10 03/12/2023	נספח תנוחה ורומים - נספח מס' 3 גיליון 3 מתוך 3	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	03/12/2023	עמית זמיר	11: 01 03/12/2023	נספח מים וביוב - נספח מס' 4 - גליון 1 מתוך 2 - תשריט ביוב	לא
מים	רקע	1: 1250	1	03/12/2023	עמית זמיר	11: 02 03/12/2023	נספח מים וביוב - נספח מס' 4 - גליון 2 מתוך 2 - תשריט מים	לא
ביוב	רקע		14	21/02/2023	עמית זמיר	16: 23 21/02/2023	נספח מים וביוב - נספח מס' 4 - חוברת	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 2500	1	07/08/2023	חובב אלגביש	10: 24 08/08/2023	נספח ניהול מי נגר - נספח מס' 5 - תשריט	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	רקע		23	29/03/2023	חובב אלגביש	09: 36 09/04/2023	נספח ניהול מי נגר - נספח מס' 5 - חוברת	לא
חשמל	רקע	1: 2500	1	16/08/2023	אמיר טיקטין	14: 07 16/08/2023	נספח חשמל - נספח מס' 6	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		16	01/11/2023	רן חקלאי	07: 59 29/11/2023	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור ושטחי תעסוקה ומסחר - נספח מס' 7	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		140	28/02/2023	רקפת הדר גבאי	10: 28 08/08/2023	סקר עצים - נספח מס' 8	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1250	1	30/07/2023	רקפת הדר גבאי	08: 31 30/11/2023	עצים - נספח מס' 8 מחייב לנושא שימור עצים	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		113	06/12/2022	רוני יהודאי שביב	07: 54 29/11/2023	חו"ד סביבתית לתנאי סף - נספח מס' 9	כן
סקר גיאולוגי	רקע		26	01/06/2021	בעז זלצמן	09: 54 03/12/2023	סקר גאולוגי - נספח מס' 10	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		115	08/02/2022	אילנה הר-טל	14: 18 26/01/2023	בחינת השלכות תחבורתיות - נספח מס' 12	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 ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-5847196	02-5823502	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 ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-5847196	02-5823502	eylonb@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דני קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	052-5218811		adi@kaiser-arch.com
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בעמ"מ	אזור	(1)	3	03-5584505	03-5584524	office@lavi-natif.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@data-map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר ארגונים	אגרונום	רקפת הדר גבאי			מודיעין עילית	(2)	12		074-7724111	dryy@zahav. net.il
מתכנתת תחבורה	יועץ תחבורה	אילנה הר-טל		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav. net
גיאולוגיה הנדסית	גיאולוג	בעז זלצמן		זלצמן גיאולוגיה וגיאוטכניקה בע"מ	רמת גן	ברוריה	3	03-7526531	03-7527242	office@salt- geo.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	עמית זמיר	45502220	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	גניגר	(3)				amit@telem. co.il
כלכלן ומתכנן ערים	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223		ran@u- haklai.co.il
מהנדס	יועץ	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500		tiktin@tiktin. com
	יועץ סביבתי	רוני יהודאי שביב		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה ינאי	אלכסנדר	3	03-7581884	03-7503660	roni@ethos- group.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן	ירושלים	(4)	22	02-5011731	02-5210373	keroads@kcr oads.co.il

(1) כתובת: השיקמה 3.

(2) כתובת: אלישע הנביא 12, מודיעין.

(3) כתובת: קיבוץ גניגר.

(4) כתובת: בית הדפוס 22.

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
גג מועיל	גג המשמש לרווחת משתמשי המבנה אשר מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות סביבתיות ואקולוגיות, כגן ירוק ו/או כגן כחול ו/או כגן ליצור אנרגיה מתחדשת.
גובה קומה	הגובה הנמדד מפני רצפה בקומה נתונה עד הגובה הנמדד מפני רצפה בקומה שמעליה.
גודל דירה מירבי	שטחי הבנייה של יחידת הדיור הכוללים שטח עיקרי וממ"ד.
דיור מכליל	דירות קטנות עד 65 מ"ר מירבי, דירות להשכרה ארוכת טווח, יחידות דיור עם תקן חניה אפס, דיור מיוחד דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים, דיור רווחה ודיור בר השגה.
כביש מס' 1	דרך אזורית 3855 הנמצאת בצמידות לתכנית ממזרח, המסומנת ברוזטה בתשריט.

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**

השלמת הרצף הבנוי של העיר בית שמש עד דרך אזורית 3855 וחיזוק הכניסה המזרחית לעיר ע"י הקמת שכונה חדשה למגורים ושימושים תומכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ל"מגורים ג'", "מסחר ומשרדים", "מגורים ומשרדים", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "שטחים פתוחים", "שביל", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "מרכז תחבורה", "תחנת תדלוק" ו"בית קברות".
- קביעת השימושים והתכליות המותרות בתחום התכנית.
- קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית :
 - א. 2,800 יחידות דיור.
 - ב. 120,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות בינוי לרבות גבהי בניה מירביים וקווי בניין, מרבית התכנית כוללת בניה עד 9 קומות ומבנים בודדים עד 18 קומות.
- קביעת הוראות לשטחים הפתוחים, לשטח העתיקות ולניהול מי נגר.
- קביעת הוראות תחבורתיות ביחס לרחובות השכונתיים, תחנות תדלוק ושטחי המסופים.
- קביעת הוראות לשלב הרישוי.
- קביעת שלביות והתניות לתכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100 - 102, 104 - 121, 125 - 150, 160 - 163
תעסוקה	200 - 204
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 404, 406 - 408, 410 - 423
שטחים פתוחים	650 - 656, 658, 659
שטח ציבורי פתוח	600 - 615
מרכז תחבורה	826
דרך מאושרת	820 - 825
דרך מוצעת	800 - 811, 813 - 819, 830
שביל	860 - 863
תחנת תדלוק	910, 911
בית קברות	980, 981
מגורים מסחר ותעסוקה	1050
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	405, 409
מסחר ומשרדים	1520, 1521

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף מתע"נ	מסחר ומשרדים	1521
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	820, 821, 824
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	800, 805, 806, 813, 817
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	411
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	1520, 1521
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	826
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	609
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	651, 656
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	910, 911
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402, 415
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	101, 102, 104 - 106
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	1521
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602, 613 - 615
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	651, 652, 656, 658
דרך / מסילה לביטול	תחנת תדלוק	910
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	821, 822
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	808, 811
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403, 404, 412 - 415
הנחיות מיוחדות	שביל	861
זיקת הנאה	דרך מוצעת	800, 811, 817

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	416 ,410 ,401
זיקת הנאה	מגורים ג'	126
זיקת הנאה	שביל	861
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	819 ,811
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	423 ,421 ,411 ,408 ,407
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	162 ,161 ,150 ,139 ,119 ,118
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	1520
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים	658
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	204
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	820
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	817 ,815
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	423 ,422
חורשה להעתקה	מגורים ג'	150 - 147 ,143 ,142 ,128 - 125
חורשה להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
חורשה להעתקה	שביל	863
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים	658
חורשה להעתקה	תעסוקה	204
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	820
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	818 ,817 ,815 ,811
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	421 - 417 ,415
חורשה לכריתה	מגורים ג'	140 ,138 - 133 ,131 - 125 ,100
חורשה לכריתה		148 - 144 ,141
חורשה לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
חורשה לכריתה	מסחר ומשרדים	1521
חורשה לכריתה	שביל	862
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	610 ,601
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים	658 ,650
חורשה לכריתה	תעסוקה	203 ,201
חורשה לשימור	דרך מוצעת	800
חורשה לשימור	מגורים ג'	100
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	650
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	422 ,418 ,410 ,407
חזית מסחרית	מגורים ג'	160 ,150 - 139 ,125 ,119 - 111
חזית מסחרית		163
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	1521
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	605
חזית מסחרית	תעסוקה	204 - 200
טיפול נופי	דרך מאושרת	824 ,822 - 820
טיפול נופי	דרך מוצעת	819 - 817 ,813 ,811 ,806 ,800
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	415 ,414 ,412 - 410 ,408 ,403 ,401
		422

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
טיפול נופי	מגורים ג'	100, 109, 112, 115 - 117, 125, 126, 142, 143, 150, 160, 163
טיפול נופי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	409
טיפול נופי	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
טיפול נופי	מסחר ומשרדים	1520, 1521
טיפול נופי	שביל	863
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	601, 605, 612
טיפול נופי	שטחים פתוחים	652, 655, 656, 658
טיפול נופי	תחנת תדלוק	910, 911
טיפול נופי	תעסוקה	204
להריסה	בית קברות	980
להריסה	דרך מאושרת	820, 822, 823
להריסה	דרך מוצעת	800, 808, 810, 811, 813, 819
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403, 404, 412, 413, 415, 420
להריסה	מגורים ג'	100, 106 - 110
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	405
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
להריסה	מסחר ומשרדים	1521
להריסה	שביל	860, 861
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 603, 604, 608, 611, 612
להריסה	שטחים פתוחים	650, 652, 653, 656, 658
להריסה	תחנת תדלוק	910
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	820 - 822
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	800, 805, 817
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטחים פתוחים	652
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	817
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	610

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	84,618	12.49
דרך מאושרת	118,141	17.44
חקלאי ב'	36	0.01
יער	32,170	4.75
יער נטע אדם קיים (תמ"א 22)	2,625	0.39
מבנים ומוסדות ציבור	11,265	1.66
מגורים	426	0.06
מגורים ג' מיוחד	1	0
מסוף אוטובוסים	4,063	0.60
מעבר להולכי רגל	4,993	0.74

מצב מאושר

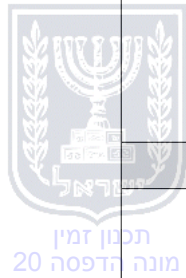
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	88	0.01
נחל/תעלה/מאגר מים	2,189	0.32
קרקע חקלאית	132,429	19.55
שטח יער	209,718	30.96
שטח לעיצוב נופי	8,061	1.19
שטח נוף פתוח	24,530	3.62
שטח עם זיקת הנאה לציבור	111	0.02
שטח פרטי פתוח	2,895	0.43
שטח ציבורי פתוח	31,442	4.64
תחנת תדלוק	7,631	1.13
סה"כ	677,432	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	8,971.18	1.32
דרך מאושרת	104,428.66	15.42
דרך מוצעת	139,459.24	20.59
מבנים ומוסדות ציבור	112,249.13	16.57
מגורים ג'	116,546.55	17.20
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3,479.28	0.51
מגורים מסחר ותעסוקה	25,287.32	3.73
מסחר ומשרדים	22,071.58	3.26
מרכז תחבורה	4,904.74	0.72
שביל	3,992.25	0.59
שטח ציבורי פתוח	78,029.34	11.52
שטחים פתוחים	41,306.07	6.10
תחנת תדלוק	7,536.3	1.11
תעסוקה	9,170.08	1.35
סה"כ	677,431.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות דיור מכליל.</p> <p>2. שטחי ציבור מבונים לטובת צורכי חינוך, רווחה, קהילה ודת.</p> <p>3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תמהיל יחידות הדיור בכל שטח התכנית, לרבות בתאי שטח הכוללים מגורים בשימושים מעורבים יכלול לפחות 25% יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>3. לא יותרו חניות מעל הקרקע בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>4. מבני המגורים בסמיכות לכביש מס' 10 המסומן בתשריט, יכללו חזית פעילה לרחוב.</p> <p>5. קו בניין למבנים הפונים לכביש מס' 10, הינו קו בניין מחייב ל-4 הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, חזית מבני המגורים יוצמדו לקו הבניין בשיעור של 50% לפחות.</p> <p>6. חזית פעילה לפי הוראות סעיף 6.2.</p> <p>7. מספר קומות:</p> <p>א. תא שטח 100 המבנה הצפוני ביותר בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, יתר המבנים בני</p> <p>6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. תא שטח 105 המבנה הפונה לדרך לוי אשכול בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>המבנה הפונה לרחוב דרך החיים (תא שטח 825) בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. תא שטח 106 - המבנים הפונים לדרך לוי אשכול בני 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>המבנה הפונה לרחוב דרך החיים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>8. שטחי ציבור מבונים:</p> <p>א. יותר שימוש למבני ציבור במפלס הכניסה הקובעת ובעורף המבנים במפלס הפיתוח האחורי.</p> <p>ב. מיקום סופי של שטחי הציבור במבנים ייקבע במסגרת תהליך הרישוי כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ג. ירשמו על שם עיריית בית- שמש בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>9. מחסנים:</p> <p>א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ג. לא יותר חיבור מחסן כשטח שירות לדירה והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף בקומה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. בין מגרשים סמוכים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב במרתפים.</p> <p>ב. מפלס גג קומת המרתף העליונה יתוכנן באפן שיאפשר אדמה גנטית לנטיעת עצים בוגרים מעליו ופני האדמה הגנטית יהיה ברצף לגובה פני הפיתוח בתא השטח.</p>
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	<p>1. שימושי תעסוקה ומשרדים.</p> <p>2. מסחר.</p>



מסחר ומשרדים	4.2
<p>3. מלונאות.</p> <p>4. אולמות כנסים ואירועים.</p> <p>5. מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים.</p> <p>6. שימושים ציבוריים לצורכי חינוך, ספורט, תרבות, בריאות, רוחה, משרדי עירייה.</p> <p>7. מסוף מתע"נ.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניה המגדלית תרוכז, ככל הניתן, בסמוך לכביש מס' 1.</p> <p>2. מספר קומות המסד לא יעלה על 6 קומות.</p> <p>3. גגות קומות המסד יפותחו ככל הניתן, כגגות מועילים לשימוש משתמשי התעסוקה במבנה.</p> <p>4. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.</p> <p>5. שימושים ציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או קומה ראשונה ו/או קומת מרתף ראשונה ויהיו בעלי נגישות מידית לרחוב.</p> <p>6. מסחר יהיה בגישה ישירה לחזית הרחוב ע"פ ההוראות בסעיף 2.6 "חזית מסחרית".</p> <p>7. מלונאות :</p> <p>א. שימוש מלונאי יקבע מסך שטחי התעסוקה במסגרת תהליך הרישוי.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקני משרד התיירות.</p> <p>ג. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד משאר השימושים לחשמל, גז ומים.</p> <p>ד. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.</p> <p>ה. אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו במסגרת תהליך הרישוי.</p> <p>8. אולמות כנסים ואירועים ימוקמו באופן אשר יצמצם הפרעה לשימושי המגורים בסביבה.</p> <p>9. זיקת הנאה לתא שטח 1520 תהיה בהמשך רציף לשטחים הפתוחים ולשטחים הציבוריים הפתוחים ותהיה חלק מטיילת המשכית הסמוכה לכביש מס' 1, ע"פ ההוראות בסעיף 2.6 "זיקת הנאה".</p>	א
<p>ב דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מסוף מתע"נ</p> <p>1. סימון "בלוק מסוף מתע"נ" מופיעה כחלופה שניה למסוף הממוקם בתא שטח 811.</p> <p>2. תנאי למסוף יהיה בדיקה סביבתית למניעת מטרדים לשאר השימושים, לרבות מגורים ושטחי ציבור.</p> <p>3. המסוף ימוקם בתת הקרקע.</p>	ב
מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1
<p>1. ע"פ השימושים המופיעים בסעיף 4.1.1 "מגורים ג".</p> <p>2. ע"פ השימושים המופיעים בסעיף 4.2.1 "מסחר ומשרדים".</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני המגורים יהיו בסמיכות לרחוב מס' 10 המסומן בתשריט, והם יכללו חזית פעילה לרחוב.</p> <p>2. קומת הקרקע תהיה רציפה בין המבנים לאורך רחוב מס' 10, כך שקו הבניין הצידי הוא אפס.</p>	א

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

3. מבני התעסוקה יהיו בסמיכות לכביש מס' 1.
4. יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש.
5. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
6. במקרה של עירוב שימושים באותו מבנה, בסמיכות לכביש מס' 10 בלבד:
 - א. תהיה הפרדה בכניסות בין מגורים לשימושים הנוספים.
 - ב. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.
 - ג. מסד לטובת שימושי מסחר ותעסוקה, יוצמד לקו הבניין בשיעור 75% לפחות.
 - ד. קומות מעל המסד לשימושי מגורים.
7. גובה מבנים
 - א. מבנים לאורך רחוב מס' 10 יכללו מסד של 4 קומות ומעליו בניה מגדלית עד 12 קומות סה"כ.
 - ב. מבנה בצומת רח' הרצוג (מס' 2) ורחוב מס' 10 יכלול מסד של 4 קומות ומעליו בניה מגדלית עד 18 קומות סה"כ.
 - ג. מבנים לאורך רחוב מס' 1 יהיו עד 6 קומות.
 - ד. מבנה בצומת רח' הרצוג (מס' 2) ורחוב מס' 1 יכלול מסד של 4 קומות ומעליו בניה מגדלית עד 12 קומות סה"כ.

ב

סביבה ונוף

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

סביבה ונוף

1. זיקת הנאה לתא שטח 1050 תהיה בהמשך רציף לשטחים הפתוחים ולדרכים ותהיה חלק מטיילת המשכית הסמוכה לכביש מס' 1, ע"פ ההוראות בסעיף 1.6 "זיקת הנאה".
2. זיקת הנאה זו תשמור על רציפות תנועתית להולכי רגל בין כביש מס' 1 וכביש מס' 10 בשני מקומות לפחות כמסומן בתשריט.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

1. מבנים לשימושי ציבור לרבות חינוך, דת, תרבות, קהילה, רווחה וספורט.
2. שטחי מסחר נלווים.
3. מתקנים טכניים, לרבות מתקני תחזוקה ותפעול של תשתיות כלל עירוניות.
4. אתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות.
5. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה.

4.4.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. קביעת מיקום השימושים:
 - א. נספח הפרוגרמה לתכנית זו כולל המלצה לפיזור שימושי הציבור השונים.
 - ב. מיקום סופי לשימושים השונים ייקבע ע"י הוועדה המקומית.
2. הוראות בינוי:
 - א. ככל הניתן, יש לנצל את הטופוגרפיה לחסכון בשטח קרקע, כגון שימוש בגגות כשטחי חצרות, כניסות לבניין ממספר מפלסים שונים.



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>ב. ככל הניתן, יש להימנע מגדרות מוסדיות ע"י בניה בקו בניין אפס לרחוב ולשטחים פתוחים.</p> <p>ג. המרווח הקדמי בין חזית הכניסה הראשית לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p> <p>3. תכנון החצרות ומגרשי הספורט יעשה בזיקה מרבית למרחב הציבורי, תוך מתן אפשרות ונגישות לשימוש בשטחים לאחר שעות פעילות מבני החינוך.</p> <p>4. תכנון גגות המבנים הציבוריים יאפשר:</p> <p>א. התייעלות אנרגטית לרבות שימוש בפאנלים סולריים.</p> <p>ב. ניצול הגגות לניהול מי גר ולשימושם כשטחים פתוחים לציבור.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שטחי הפיתוח במגרשים למבני הציבור יתוכננו כשטחים רב-שימושיים המאפשרים פעילות לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>2. חצרות המבנים ושטחי הפיתוח יתוכננו מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים בסביבה, תוך מתן מענה לנגישות וחיבור לשצ"פים ורחובות סמוכים.</p> <p>3. יושם דגש על עצי צל, שטחי פעילות ומתקנים נדרשים לפי תקני מוסדות חינוך, שטחי חורש וגינון בצמחיה מקומית, אפשרות לחקלאות עירונית, שטחי השהייה ומיתון גר עילי, מקומות לשהייה וכיתות חוץ.</p> <p>4. מבני הציבור יתוכננו וימוקמו בתחום המגרשים המיועדים להם באופן שיאפשר זכויות השמש בפיתוח בעונת החורף ע"פ דרישות התקן הירוק.</p> <p>5. כניסות הולכי הרגל תהיינה נפרדות מכניסות הרכבים.</p> <p>6. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p> <p>7. שימוש זמני במגרש עד מימוש הבנייה, יפותח כשטח ציבורי פתוח.</p>	ב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>שימושים</p> <p>1. חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת, רווחה, בריאות.</p> <p>2. מתקנים טכניים, לרבות מתקני תחזוקה ותפעול של תשתיות כלל עירוניות.</p> <p>3. אתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות.</p> <p>4. מסחר נלווה לשימוש הציבורי.</p> <p>5. בתת הקרקע: מרחב מוגן ציבורי, חניות, מחסנים ושטחי תפעול.</p>	4.5.1
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>בינוי</p> <p>1. תא שטח מס' 409 יהיה או לשימוש מגורים או לשימוש מבני ציבור על פי הפרוגרמה לעת אכלוס השכונה.</p> <p>2. ככל ותא שטח זה יהיה למגורים, הוראות לפי סעיף 4.1.</p> <p>3. ככל ותא שטח זה יהיה לשטחים ציבוריים, הוראות לפי סעיף 4.5.</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>1. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, אלמנטי הצללה ותאורה, אזורי משחקים, ספורט ופנאי, מתקני חניה לרכב דו גלגלי.</p> <p>2. מעבר תשתיות בתת הקרקע.</p>	

4.6	שטח ציבורי פתוח
3. בתא שטח 610 : אתר עתיקות.	
4.6.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. השטחים הפתוחים בתכנית יפותחו באופן רציף והמשכי לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ללא הפרדות ומכשולים.</p> <p>2. נגישות- מירב השטחים יפותחו באופן שיהיה נגיש לכלל האוכלוסיות.</p> <p>3. אזורי המשחקים יפותחו בשטחים מישוריים ככל הניתן ויבטיחו נגישות אליהם מהרחובות ו/או השבילים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>4. השטחים הפתוחים יפותחו באופן המאפשר את ניהול מי הנגר.</p> <p>5. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן, כך שהמעבר בין המפלסים השונים יהיה באמצעות אלמנטים נופיים פונקציונליים, כגון טריבונוט מול מגרשי ספורט, מדרגות ישיבה וכיו"ב.</p> <p>6. גובה קירות תמך- גובה קיר תמך לא יעלה על 1.5 מ'. ככל וקיים הפרש גובה גדול מזה, קירות התמך יפותחו בדירוג וישלבו צמחיה ונטיעות באופן שישתיר את הקיר ככל הניתן.</p>
ב	<p>עתיקות</p> <p>סימון מהתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p> <p>בתא שטח 610 תישמר נגישות ציבורית אל שטח העתיקות המסומן. שטח זה יפותח בתיאום ואישור רשות העתיקות.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>1. שטחי נטיעות וגינון אקסטנסיבי.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. מתקנים לשהייה ומנוחה כגון ספסלים ואמצעי הצללה קלה.</p> <p>4. אלמנטים למיסוך אקוסטי לרבות קירות וסוללות.</p> <p>5. מעבר תשתיות בתת הקרקע.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. השטחים המוצעים בסמוך לכביש מס' 1 מהווים תווך ויזואלי ואקוסטי בין כביש מס' 1 לבין שימושי המגורים.</p> <p>2. השטחים המוצעים בסמוך לבית הקברות מהווים תווך ויזואלי בין בית הקברות לבין שימושי המגורים.</p> <p>3. יש לשמור על רציפות תנועה ללא מכשולים עבור רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>4. יש לשמור על רציפות תנועה ללא מכשולים עם זיקת ההנאה בתא שטח 1051</p>
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>1. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. נטיעות עצים ופיתוח נופי.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. תישמר רצועה לתנועה רציפה ללא מכשולים ברוחב מינימלי של 6 מ' להולכי רגל.</p>

שביל	4.8
2. תכנון השבילים יבטיח פתרון לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתית תת קרקעית, ברוחב שיאפשר קיום עצים בוגרים להצללה מיטבית.	
דרך מוצעת	4.9
שימושים	4.9.1
1. בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילות ברזל. 2. שימושים הנכללים בהגדרת "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התו"ב. 3. מתקנים טכניים ומעבר תשתיות, מתקנים למזעור מפגעים סביבתיים ובטיחותיים. 4. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי. 5. נטיעות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.	
הוראות	4.9.2
א סביבה ונוף 1. תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתית תת קרקעית, ברוחב שיאפשר קיום עצים בוגרים להצללה מיטבית. 2. תובטח רציפות תנועת הולכי רגל ללא מכשולים ברוחב מינימלי של 2.5 מ' בכל הרחובות. 3. תובטח רציפות תנועת רוכבי אופניים ללא מכשולים ברוחב מינימלי של 2.5 מ' בכל הרחובות. 4. ברחוב המסחרי (כביש מס' 10) תובטח רציפות תנועת הולכי רגל ללא מכשולים ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.	
דרך מאושרת	4.10
שימושים	4.10.1
1. בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילות ברזל. 2. שימושים הנכללים בהגדרת "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התו"ב. 3. מתקנים טכניים ומעבר תשתיות, מתקנים למזעור מפגעים סביבתיים ובטיחותיים. 4. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי. 5. נטיעות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.	
הוראות	4.10.2
א סביבה ונוף 1. תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתית תת קרקעית, ברוחב שיאפשר קיום עצים בוגרים להצללה מיטבית. 2. תובטח רציפות תנועת הולכי רגל ללא מכשולים ברוחב מינימלי של 2.5 מ' בכל הרחובות. 3. תובטח רציפות תנועת רוכבי אופניים ללא מכשולים ברוחב מינימלי של 2.5 מ' בכל הרחובות. 4. ברחוב המסחרי (כביש מס' 10) תובטח רציפות תנועת הולכי רגל ללא מכשולים ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.	
מרכז תחבורה	4.11
שימושים	4.11.1
1. חניון תפעולי לתחבורה ציבורית. 2. חדר מנוחת נהגים, תאי שירותים.	



4.11	מרכז תחבורה
	<p>3. מסחר.</p> <p>4. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, אלמנטי הצללה ותאורה, מתקני חניה לרכב דו גלגלי.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מניעת רעש לשימושי המגורים הסמוכים, ניטור וזיהום אוויר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש לרבות פתרונות תנועתיים למערכת התנועה הסובבת והנחיות לבניה בשלבים ככל שיידרש.</p> <p>3. מסוף האוטובוסים יכלול תשתית שתאפשר טעינה חשמלית בכל עמדות החניה של האוטובוסים.</p>
4.12	תחנת תדלוק
4.12.1	שימושים
	<p>1. אספקת דלק.</p> <p>2. מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>3. שירותים סניטריים.</p> <p>4. שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים.</p> <p>5. אספקת שמנים לרכב, שירותי מים לרדיאטור ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.</p>
4.12.2	הוראות
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
	<p>1. שטחים לצורכי קבורה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>2. מבנים לקבורה ואזכרות.</p> <p>3. מבנים לצרכי אחזקה ותפעול משרדים לניהול בית העלמין.</p> <p>4. דרכים ושבילים לגישה פנימית לרכב והולכי רגל.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>תישמר רציפות תפקודית ותנועתית מהשטח המאושר והקיים ביעוד "בית קברות".</p>
4.14	תעסוקה
4.14.1	שימושים
	<p>1. שימושי תעסוקה ומשרדים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים.</p> <p>4. שימושים ציבוריים לצורכי חינוך, ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, משרדי עירייה.</p> <p>5. מלונאות.</p>
4.14.2	הוראות

4.14

תעסוקה

א

בינוי

1. הבניה המגדלית תרוכז, ככל הניתן, בסמוך לצמתים.
2. מספר קומות המסד לא יעלה על 6 קומות.
3. גגות קומות המסד יפותחו ככל הניתן, כגגות מועילים לשימוש משתמשי התעסוקה במבנה.
4. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומות הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.
5. שימושים ציבוריים ימוקמו בקומות המסד ו/או קומת מרתף ראשונה ויהיו בעלי נגישות מידית לרחוב.
6. מסחר יהיה בגישה ישירה לחזית הרחוב ע"פ ההוראות בסעיף 2.6 "חזית מסחרית".
7. מלונאות :
- א. שימוש מלונאי יקבע מסך שטחי התעסוקה במסגרת תהליך הרישוי.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקני משרד התיירות.
- ג. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד משאר השימושים לחשמל, גז ומים.
- ד. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.
- ה. אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו במסגרת תהליך הרישוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
					מ"ר					
					שטח	שטח				
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
2808	3	9	35	234	7948	22910	14976	100	מגורים ג'	מגורים ג'
					610	2030		100	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
384	3	9	35	32	1087	3306	1410	101	מגורים ג'	מגורים ג'
					102	339		101	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
384	5	9	35	32	1087	3306	1504	102	מגורים ג'	מגורים ג'
					102	339		102	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
456	5	9	35	38	1291	3888	1813	104	מגורים ג'	מגורים ג'
744	3	9	35	62	2407	6217	2885	105	מגורים ג'	מגורים ג'
2040	3	9	35	170	6599	16699	7902	106	מגורים ג'	מגורים ג'
					102	339		106	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
888		6	25	74	2514	7382	3269	107	מגורים ג'	מגורים ג'
					336	1118		107	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
456	3	9	35	38	1475	3888	1782	108	מגורים ג'	מגורים ג'
					102	339		108	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
432	3	6	25	36	1223	3694	1674	109	מגורים ג'	מגורים ג'
432	3	6	25	36	1223	3694	1906	110	מגורים ג'	מגורים ג'
384	3	6	27	32	1087	3306	1858	111	מגורים ג'	מגורים ג'
					52	172	1858	111	מסחר	מסחר
					102	339		111	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
384	3	6	27	32	1087	3306	1852	112	מגורים ג'	מגורים ג'
					52	172	1852	112	מסחר	מסחר
					102	339		112	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
336	0	9	38	28	1087	2917	1359	113	מגורים ג'	מגורים ג'
					52	172	1359	113	מסחר	מסחר
					102	339		113	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
336		9	38	28	1087	2917	1666	114	מגורים ג'	מגורים ג'
					52	172		114	מסחר	מסחר

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	114		339	102					
מגורים ג'	מגורים	115	1861	3306	1087	32	27	6	4	384
מגורים ג'	מסחר	115	1861	172	52					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	115		339	102					
מגורים ג'	מגורים	116	1792	3306	1087	32	27	6	4	384
מגורים ג'	מסחר	116	1792	172	52					
מגורים ג'	מגורים	117	1660	3306	1087	32	27	6	4	384
מגורים ג'	מסחר	117	1660	172	52					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	117		339	102					
מגורים ג'	מגורים	118	1611	2917	951	28	26	6	0	336
מגורים ג'	מסחר	118	1611	172	52					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	118		339	102					
מגורים ג'	מגורים	119	1522	2917	951	28	26	6	0	336
מגורים ג'	מסחר	119	1522	172	52					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	119		339	102					
מגורים ג'	מגורים	120	1689	3500	1320	34	35	9		408
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	120		339	102					
מגורים ג'	מגורים	121	3798	6799	2640	68	35	9		816
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	121		678	204					
מגורים ג'	מגורים	125	1394	2432	893	23	38	9		276
מגורים ג'	מסחר	125	1394	172	52					
מגורים ג'	מגורים	126	1443	6023	2329	60	56	15	3	720
מגורים ג'	מגורים	127	1305	5829	2252	58	56	15	2	696
מגורים ג'	מגורים	128	1397	5635	2174	56	56	15	2	672
מגורים ג'	מגורים	129	1518	2917	1087	28	35	9		336
מגורים ג'	מגורים	130	1479	3209	1203	31	35	9		372
מגורים ג'	מגורים	131	1347	3209	1203	31	35	9		372
מגורים ג'	מגורים	132	2586	6508	2523	65	35	9	1	780
מגורים ג'	מגורים	133	2427	6702	2601	67	35	9	1	804
מגורים ג'	מגורים	134	1681	3112	1165	30	35	9		360
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	134		339	102					
מגורים ג'	מגורים	135	1608	3306	1242	32	35	9		384

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	135		339	102					
מגורים ג'	מגורים	136	1726	3112	1165	30	35	1	9	360
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	136		339	102					
מגורים ג'	מגורים	137	1751	3500	1320	34	35	1	9	408
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	137		339	102					
מגורים ג'	מגורים	138	1556	3500	1320	34	35	0	9	408
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	138		339	102					
מגורים ג'	מגורים	139	1680	3500	1320	34	35		9	408
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	139		339	102					
מגורים ג'	מגורים	140	4881	7479	2912	75	35	2	9	900
מגורים ג'	מסחר	140	4881	345	103					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	140		339	102					
מגורים ג'	מגורים	141	4160	7479	2912	75	35	2	9	900
מגורים ג'	מסחר	141	4160	345	103					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	141		339	102					
מגורים ג'	מגורים	142	2786	5053	1941	50	35	2	9	600
מגורים ג'	מסחר	142	2786	172	52					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	142		339	102					
מגורים ג'	מגורים	143	2686	4664	1786	46	35	1	9	552
מגורים ג'	מסחר	143	2686	172	52					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	143		339	102					
מגורים ג'	מגורים	144	1462	3112	1019	38	38	4	6	360
מגורים ג'	מסחר	144	1462	172	52					
מגורים ג'	מגורים	145	1468	3112	1019	38	38	4	9	456
מגורים ג'	מסחר	145	1468	172	52					
מגורים ג'	מגורים	146	1403	3112	1019	38	38	4	9	456
מגורים ג'	מסחר	146	1403	172	52					
מגורים ג'	מגורים	147	1677	3112	1019	38	38	4	9	456
מגורים ג'	מסחר	147	1677	172	52					
מגורים ג'	מגורים	148	1755	2917	951	36	38	4	9	432
מגורים ג'	מסחר	148	1755	172	52					



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מ"ר הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
480	3	6	38	40	1019	3112	1819	149	מגורים	ג'
					52	172	2217	149	מסחר	ג'
480	3	9	38	40	1019	3112	1801	150	מגורים	ג'
					52	172	2359	150	מסחר	ג'
408	1	9	38	34	1320	3300	1075	160	מגורים	ג'
					52	172		160	מסחר	ג'
408	0	9	38	34	1320	3300	1898	161	מגורים	ג'
					52	172		161	מסחר	ג'
384		9	38	32	1242	3106	1445	162	מגורים	ג'
					52	172		162	מסחר	ג'
336		9	38	28	1087	2717	1354	163	מגורים	ג'
					52	172		163	מסחר	ג'
	2	18	78		2540	6350	2080	200	תעסוקה	תעסוקה
					52	172		200	מסחר	תעסוקה
		18	78		2540	6350	1674	201	תעסוקה	תעסוקה
					52	172		201	מסחר	תעסוקה
		18	78		2540	6350	1550	202	תעסוקה	תעסוקה
					52	172		202	מסחר	תעסוקה
		18	78		2540	6350	1460	203	תעסוקה	תעסוקה
					52	172		203	מסחר	תעסוקה
		18	78		2540	6350	2405	204	תעסוקה	תעסוקה
	3				833	2778	1445	405	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
336	3	6	25	28	951	2717	1445	405	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	3				1176	3919	2038	409	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
384	3	9	35	32	1087	3106	2038	409	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
2544	2	18	78	212	1700	4250	25287	1050	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					452	1508	25287	1050	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					5713	14282	25287	1050	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	12	54		756	2519	11788	1520	מסחר	מסחר ומשרדים
					10000	25000	11788	1520	תעסוקה	מסחר ומשרדים
	2	12	54		659	2197	10284	1521	מסחר	מסחר ומשרדים
					7143	17857	10284	1521	תעסוקה	מסחר ומשרדים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרפסות שטחי חניה ומרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

1. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יוסדר ברצף עם השטחים הציבוריים הסמוכים, לשכונות גיסי כהן ונאות רחל ולכניסות למטרו.
2. תחום זה יוצל ויואר בהתאם לשעות ועוצמת תאורת הרחובות.
3. השטח המיועד לזיקת הנאה יפותח גננית, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים.
4. רוחב תחום זיקת ההנאה להולכי רגל יותאם לתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופנים החזויה ולא יפחת מ- 3 מטרים עבור הולכי רגל ו-3 מטרים עבור רוכבי אופנים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח****סימון בתשריט : חזית מסחרית**

1. בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה הפתוחה לרחוב.
2. גובה קומת הקרקע הכוללת מסחר לא יעלה על 7 מטר.
3. באזורים של טופוגרפיה קיצונית, ניתן להגביה את קומת הקרקע עד 9 מ' במקומות נקודתיים.
4. בקומות אלו ניתן לכלול קומת גלריה.
5. בקומת הקרקע תהיה קולונדה בעומק 4 מ' המלווה את הרחוב.
6. בקומות הקרקע תותר הקמת מסחר, מבואות ושטחי ציבור בלבד.
7. השטח שבין החזית הפעילה לגבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי.
8. יותר מעבר ישיר מקומת הקרקע אל קומת המרתף מתוך שטח המסחר בקומת הקרקע.
9. בתהליך הרישוי יקבעו מקומות למסחר הכולל בתי אוכל ובהתאמה יינתנו פתרונות של פיר לארובה במידת הצורך.
10. במגרשים בהם אחד מייעודי הקרקע הוא תעסוקה, יתאפשר שילוב של שטחי מסחר בקומות התעסוקה, ללא הפרעה ליתר השימושים.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון קצה לביוב.

6.4**סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

סימון מגבלות בניה לשימושים השונים ע"פ תמ"א 18.

6.5**סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות**

סימון זה מתייחס לשטחי ציבור קיימים בעיר, אשר תכנית זו מסדירה את ייעוד הקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

30 שנה מיום אישורה של תכנית זו.