

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

	<b>הוראות התכנית</b>
	<b>תכנית מס' 102-0062257</b>
	<b>שכונה ד'5 - שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש</b>

מחוז **ירושלים**  
 מרחב תכנון מקומי **בית שמש, מטה יהודה**  
 סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**


אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעויה אישיי השר  
☐ התכנית נקבעה טעוניה אישור השר

  
 תאריך \_\_\_\_\_  
 יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

כללי:

שטח התכנון נמצא ברובע ד' של העיר בית שמש מדרום מערב לבינוי הקיים. התכנית הינה אחת מתוך מספר תכניות מפורטות המקודמות לרובע ד'.

תכנית המתאר המקומית בש/200 קבעה את רובע ד' כרובע מגורים. תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 20/1 קבעה הוראות לענין שלבי הביצוע לפיתוח השכונות בדרום בית שמש. תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1 חזרה וקבעה את יעוד השטח כשטח לפיתוח עירוני.

גבולות התכנית:

שטח התכנון נמצא בדרום מערב בית שמש, ממערב לו- מושב זכריה וכביש ארצי מס' 38, ממזרח- שכונה ד'4 המתוכננת במקביל. תחום השכונה נמצא בחלק המערבי ביותר שבתחום בש/200. התכנית משתרעת על פני הגבעה הבולטת המערבית ביותר שבתחום העיר בית שמש. ממערבה משתרעת גבעה נמוכה ושטוחה יחסית מול המושב זכריה. הגבעה שבתחום התכנית כוללת בעיקר אזורי מגורים והיא גובלת במערב בתוואי כביש 38 הארצי העתידי.

התכנית המוצעת:

התכנית מציעה 836 יח"ד ועוד 200 יחידות דיור בדיור מוגן. התכנית מאפשרת גמישות במניין הסופי של מספר יחידות הדיור בהתאם לתרחישי איכלוס שונים. תרחיש אחד הוא עבור אוכלוסייה בעלת גודל משפחה ממוצע של 5.5 נפשות. במקרה זה, התכנית יוצרת מסגרת תכנונית עבור 1036 יח"ד (כולל 200 יחידות של הדיור המוגן). התרחיש השני הוא עבור אוכלוסייה בעלת גודל משפחה ממוצע בבית שמש. במקרה זה, התכנית יוצרת מסגרת תכנונית המאפשרת הקמת שכונת מגורים הכוללת 1111 יח"ד (כולל 200 יחידות של הדיור המוגן). יחידות הדיור פרוסות ברמות צפיפות שונות. בנוסף לשטחי המגורים מקצה התכנית שטחים למסחר, לתעסוקה, למבני ציבור, למתקני תשתית ולשטחים פתוחים למיניהם. כמו כן מקצה התכנית שטחים למגורים ומבני ציבור אשר אופי המימוש שלהם, אם למטרה ציבורית ואם למטרת מגורים, יקבע לעת הוצאת היתרי הבניה בהם.

תכנון השכונה מבוסס על העקרונות הבאים:

- רציפות עם שכונה ד'4 ממזרח.
- יצירת מוקד ראשי סביב כיכר עירונית משותפת לשכונה ד'4 ו-5, שבדפנותיה ממוקם המרכז המסחרי והתעסוקתי הראשי של השכונה, המשרת גם את שכונה ד'4.
- שני מוקדי מסחר משניים בשטח של כ- 500 מ"ר כל אחד במקומות מרכזיים השכונה.
- מיקום מבני הציבור הראשיים לאורכו של כביש החץ העוטף את השכונה והקושר אותה עם שכונה ד'4, ובסמיכות לפארק השכונתי הנמצא באזור הגבוה בשכונה, ולאורך צירי הולכי רגל.
- מערכת ירוקה המשכית הכוללת שטחי ציבור גדולים ברכסים ובואדיות וגיונות משחק המפוזרות בכל השכונה וכן טיילת היקפית (המשמשת גם כדרך ביוב).
- השכונה מתוכננת כאזור ממותן תנועה. הכביש המרכזי, מס' 40, מוגדר ככביש חץ והוא המשכי לשכונות המשיקות. ככביש זה משולב מסלול לאופניים וכן תחבורה ציבורית, תחנות היסעים ותחנת ויסות לאוטובוסים. שאר הרחובות הם ממותני תנועה. לאורך כל הרחובות יהיו נטיעות המשכיות של עצי צל.
- השכונה ממוקמת בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית ונשמרו מבטים לנוף הפתוח, וכן מבטים בין חלקי השכונה. בתכנון הוואדיות ניתן ביטוי של שטחים פתוחים ואילו ברכס, תוכנן הפארק המרכזי לרווחת התושבים.
- טיפול הבינוי מותאמים למיקומם הטופוגרפי ומורכבים בעיקר מבנייה מדורגת. מרבית הבניינים מתנשאים לגובה 5 קומות מעל מפלס חניה וחלקם מגיע ל-6 קומות מעל מפלס החניה. כלפי השטחים העוטפים את השכונה מתוכננים בניינים קטנים יותר.
- השכונה מוקפת בשטחי יער. כמו כן קיפולי הקרקע והוואדיות מקבלים ביטוי של שטחים פתוחים בתכנית ומחווים חלק משלד השטחים הפתוחים של הרובע.
- התכנית כוללת תחנת סניקה לביוב שתשרת את רובע ד' כולו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית שכונה ד'5 - שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש

מספר התכנית 102-0062257

1.2 שטח התכנית 389 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא  
לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש, מטה יהודה

קואורדינאטה X 195707

קואורדינאטה Y 623653

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנון נמצא ברובע ד' של העיר בית שמש, מדרום מערב לבינוי הקיים.

שכונה ד'5/ ממוקמת מזרחית למושב זכריה ולכביש ארצי מס' 38.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת בית שמש, שכונה ד'5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34150	מוסדר	חלק		2-3
34151	מוסדר	חלק	3	2, 4, 6
34281	מוסדר	חלק		1, 21

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

# 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22 V	אישור ע"פ תמ"א	גריעה משטחי יער באישור ולנת"ע, דיון מס' 503 מיום 29.1.13	4363	980	19/12/1995
תממ/ 1/ 30	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ / 30 / 1	6706	1732	28/11/2013
בש/ 200 V	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית בש/ 200 ממשיכות לחול.	4371	1197	16/01/1996

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית ✓	מחייב				מירון כהן				כן
תדפיס תשריט מצב ✓ מוצע	מחייב	1:2500	1		מירון כהן			תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה -	מנחה		144	09/04/2013	איצקוביץ אורלי		01/01/2015	נספח 11- נספח נופי סביבתי	לא
בדיקות ארכאולוגיות v	מחייב		2	04/03/2013	ד"ר יובל ברוך		15/05/2013	נספח מס' 16 ב'- הוראות שימור ארכיאולוגיה ( מצורפות בסוף בהוראות התכנית ).	כן
ביוב וניקוז -	מנחה		34	07/04/2013	ציברוצקי משה		15/05/2013	נספח 13- נספח ניקוז וניהול נגר עילי ( דו"ח )	לא
בינוי ופיתוח -	מנחה		30	22/10/2014	כהן מירון		05/11/2014	נספח 12- חוברת טיפוסי בינוי לבנייני מגורים, דיור מיוחד, ומבנים למסחר ותעסוקה	לא
פסולת בניין -	מנחה		39	27/11/2014	שפירא עמית		23/12/2014	נספח 9- תכנית אב ונספח הנחיות לטיפול בעודפי חפירה ומילוי ופסולת בניין	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			23/12/2014	ברנהרד אילון		23/12/2014	נספח 14 - פרוגרמה לשטחי ציבור ( מצורפת לסוף הוראות התכנית )	כן
ביוב וניקוז -	מנחה	1:1250	1	28/02/2013	ציברוצקי משה		01/12/2014	נספח 4- נספח ניקוז ונגר עילי, קנ"מ 1:1250	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה -	מנחה	1:1250	1	28/02/2013	גולנד גרגורי		03/12/2014	נספח 5- תכנית כללית מים וביוב.	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	21/12/2014	מרגלית דורית		23/12/2014	נספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח, תכנית כללית. קני"מ 1: 1250. נספח מחייב בעניין מתחמי התכנון ומיקום יחידות להמרה. בנספח מסומנים מיקומי החתכים של נספחי הבינוי והפיתוח.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	21/12/2014	מרגלית דורית		23/12/2014	נספח א1 - תכנית בינוי ופיתוח, גיליון א', קני"מ 1: 500. נספח מחייב בעניין קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות מירבי, מפלס הכניסה הקובעת, מתחמי התכנון ומיקום הדירות להרחבה ע"י תוספת חדר בעתיד.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	21/12/2014	מרגלית דורית		23/12/2014	נספח ב1 - תכנית בינוי ופיתוח, גיליון ב', קני"מ 1: 500. נספח מחייב בעניין קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות מירבי, מפלס הכניסה הקובעת, מתחמי התכנון ומיקום הדירות להרחבה ע"י תוספת חדר בעתיד.	לא
בניה ירוקה	מנחה	1: 250	1	29/10/2012	איצקוביץ אורלי		29/12/2014	נספח 10 - נספח פיתוח מקיים ובניה ירוקה	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	28/02/2013	פרץ שמעון		01/12/2014	נספח 3 - נספח דרכים, קני"מ 1: 1250	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1:1250	1	26/11/2014	פישמן אריה		01/12/2014	נספח 7- נספח חלוקה לתאי שטח, קני"מ 1:1250	לא
חתכים	מחייב חלקית	1:250		30/11/2014	מרגלית דורית		23/12/2014	נספח 11- בינוי ופיתוח-חתכים במבני ציבור, קני"מ 1:250. נספח מחייב בעניין מסי קומות מירבי מעל למפלס הכניסה ומפלס הכניסה הקובעת ( תותר גמישות של עד 1 מ' ממפלס זה ).	לא
חתכים	מחייב חלקית	1:250	1	01/12/2014	מרגלית דורית		01/12/2014	נספח 11- בינוי ופיתוח- חתכים בשצי"פים, קני"מ 1:250 נספח מחייב בעניין מסי קומות מירבי מעל למפלס הכניסה ומפלס הכניסה הקובעת ( תותר גמישות של עד 1 מ' ממפלס זה ).	לא
חתכים	מחייב חלקית	1:250	1	01/12/2014	מרגלית דורית		01/12/2014	נספח 11- בינוי ופיתוח- חתכים בשצי"פים, קני"מ 1:250 נספח מחייב בעניין מסי קומות מירבי מעל למפלס הכניסה ומפלס הכניסה הקובעת ( תותר גמישות של עד 1 מ' ממפלס זה ).	לא



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חתכים	מחייב חלקית	1:250	1	21/12/2014	מרגלית דורית		23/12/2014	נספח ג'1- בינוי ופיתוח, חתכים במגרשים, קני"מ 1:250. נספח מחייב בעניין מס' קומות מירבי מעל למפלס הכניסה ומפלס הכניסה הקובעת ( תותר גמישות של עד 1 מ' ממפלס זה ).	לא
סביבה ונוף	מנחה		28	01/12/2014	מרגלית דורית		01/12/2014	נספח 15 - חוברת שטחים פתוחים.	לא
שימור	מנחה	1:1	22	01/03/2013	ד"ר יובל ברוך		17/05/2013	נספח מס' 16א' - נספח שימור, חלק א'	לא
שימור	מנחה	1:1	21	01/03/2013	ד"ר יובל ברוך		21/05/2013	נספח מס' 16א' - נספח שימור, חלק ב'	לא
שימור	מנחה	1:1	18	01/03/2013	ד"ר יובל ברוך		17/05/2013	נספח מס' 16א' - נספח שימור, חלק ג'	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:1250	1	01/12/2014	מרגלית דורית		01/12/2014	נספח 6 - נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1:1250		28/02/2013	קשינסקי דן		23/12/2014	נספח 2- נספח תנועה וחנייה, קני"מ 1:1250	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	17/12/2014	פישמן אריה		23/12/2014	נספח 8 - נספח תכניות מאושרות, קני"מ 1:1250	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291168	cylonb@moch.gov.il

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	עמליה אברמוביץ		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879		amaliaa@mimi.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מירון כהן	00037699		ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600	02-6254679	office@ct-arch.co.il
סביבה ואקולוגיה	יועץ סביבתי	אורלי איצקוביץ			הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574629	office@eco-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיאולוג מרחב ירושלים	ארכיאולוג	ד"ר יובל ברוך		רשות העתיקות	ירושלים	וולך	6	02-5377027	02-5371099	jeru@israntiqu.org.il
פרוגראמה לשטחי ציבור	אדריכל	אילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291168	eylon@moch.gov.il
מהנדס מים וביו	מהנדס	גרורי גולנד	12284		ראשון לציון	אחימאיר אב"א	3	03-9670952	03-9693963	golland@bezeqint.net
יועץ סביבתי לעניין עודפי עפר	יועץ סביבתי	עמית שפירא דני אמיר			אור יהודה	אביב משה	6	03-5336464		shapira13@bezeqint.net
אדריכל נוף	אדריכל	דורית מרגלית	40091		רמת גן	הבוניים	9	03-6121861	03-6121862	office@margalit-landarch.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
מהנדס דרכים	מהנדס	שמעון פרץ	37677		לוד	סער עקיבא	19	08-9212608	08-9212702	shimon@ps-eng.com
ניקוז ונגר עלי	מהנדס	משה צ'וברוצקי	00067192		רמת גן	אהליאב	6	03-5746751	03-6743952	southeng@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897		תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	dank@ardan.co.il

**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
בנין יורד	בנין היושב במגרש תחתון שמרבית שטחו נמוך ממפלס הרחוב הסמוך לו.
בנין עולה	בנין היושב במגרש עליון שמרבית שטחו גבוה ממפלס הרחוב הסמוך לו.
דירה להמרה	דירת מגורים המצויה בקומת הכניסה של בנין מגורים ואשר שטחה העיקרי אינו עולה על 120 מ'ר. בדירה להמרה ניתן לקבוע שימוש שונה ממגורים ( כגון : משרדים ), בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
דירה להרחבה	בית המתוכנן מראש לצורך הרחבתו בעתיד. בהיתר בניה יכלול תוספות בניה עתידיות כך שינתן ביטוי לתוספות אלו מבחינה הנדסית (יסודות, חיבורים, תשתיות, קירות מפרידים כפולים וכד').
דירת גן	דירה הבנויה בצמידות לקרקע ואשר צמודה לה חצר פרטית.
חדר לבניה בעתיד	חדר שהינו חלק מדירה מתוכננת להרחבה בעתיד, הכלול בשטחי הבניה המותרים, ואשר הקמתו תדחה למועד המפורט בתכנית זו.
חזית מסחרית	שימוש מסחרי בקומת הקרקע של בנין, בחזיתו הפונה לרחוב, ואשר יכול לכלול מסחר, משרדים ושרותים אישיים וכיוב', בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
מגרש	בכל מקום בו מופיע המונח "מגרש" בתכנית הכוונה היא לתא שטח כמופיע בתשריט התכנית.
מתחם תכנון	קבוצת מגרשי מגורים סמוכים, או קבוצת מגרשי ציבור סמוכים, אשר הוגדרו כמתחם תכנון בתכנית זו, כפי שמופיע בנספח מס' 1 ובנספח מס' 12. על מתחמי התכנון יחולו הוראות להכנת תכנית בינוי כוללת כמפורט בתכנית זו.
קו בנין מחייב	קו בנין אשר חלה חובה להצמיד אליו לפחות 80% מחזית הבנין, ע"פ הוראות תכנית זו ונספחיה.
שפכים	מים לאחר שימוש בבית, בתעשייה, במלאכה, או במשק חקלאי, לרבות פסולת נוזלית המכילה מוצקים בתרחיף או בתמיסה, שמקורם באדם או בבעלי חיים, בין אם הם מהולים במים ובין אם לא.
תמהיל דירות	הרכב יחידות דיור בגדלים שונים המחויב ע"פ הוראות תכנית זו.

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 בת עד 836 יחידות דיור + 200 יח"ד מוגן עם השירותים הנלווים, וכן, שטחי מסחר משרדים ותעסוקה, מבני ציבור, מבני תשתית ושטחים ציבוריים פתוחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע מ"אזור מגורים", "אזור מיועד או מוצע ליעור", "שטח לשימור נופי" ו"שטח ציבורי פתוח", ליער, טיילת, שביל, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומבנים למוסדות ציבור, דרכים, דרך משולבת, אזורי מגורים א', ב' וג', דיור מוגן, ככר עירונית, פארק / גן ציבורי, מסחר, מסחר ותעסוקה ומגורים ומסחר, וכן משטח חקלאי וחקלאי מיוחד ליער.
- ב. קביעת שימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית.
- ג. קביעת סך יחידות הדיור בתכנית על 836 יחידות דיור בתוספת 75 יח"ד במידה ומגרשים המיועדים למגורים ומבנים למוסדות ציבור ימומשו למגורים לאכלוס כללי וכן עוד 200 יחידות לדיור מוגן.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים של 176,073 מ"ר עיקרי ו-104,287 מ"ר שרות.
- ה. קביעת הוראות לבניית בנייני מסחר ותעסוקה, מבני ציבור שונים ומתקני תשתית.
- ו. קביעת גובה בניה מעל מפלס הרחוב של עד 7 קומות למבני מגורים, עד 8 קומות לדיור מוגן ועד 4 קומות למבני ציבור.
- ז. קביעת קווי בנין.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות להכנת תכניות בינוי למתחמי התכנון.
- ט. קביעת שטחי בניה מירביים, גבהים מירביים, מפלסי כניסה עיקריים, מספר יחידות דיור מירבי, טיפוס בניה, פתרונות חניה ונגישות ותמהיל יחידות הדיור, כולל יחידות להרחבה ויחידות להמרה.
- י. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים ושטחי יער לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
- יא. קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת התנועה, תחבורה ציבורית, מסלולי אופניים.
- יב. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
- יג. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- יד. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- טו. קביעת מגבלות בניה בשטחים הסמוכים לדרך ארצית מס. 38.
- טז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- יז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם		389				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+200	200		דיוור מוגן
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+12,950	12,950		דיוור מוגן, שטחים עיקריים
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+75,080	75,080		שטחים עיקריים, כולל מגרשים 205 ו-214
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+836	836		לא כולל 200 יחידות דיוור מוגן ולא כולל 75 יח"ד ביעוד מעורב מגורים ומבנים למוסדות ציבור (מגרשים 205 ו-214). כולל יח"ד ביעוד המעורב מגורים ומסחר.
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+80,515	80,515		שטחים עיקריים, לא כולל דיוור מוגן, לא כולל מגרשים 205 ו-214. כולל שטחי המגורים ביעוד המעורב (מגורים ומסחר).
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+3,685	3,685		כולל שטחי מסחר ביעודים מעורבים (מסחר ותעסוקה, מגורים ומסחר) שטחים עיקריים.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+2,665	2,665		כולל שטחי תעסוקה ביעודים מעורבים (מסחר ותעסוקה), שטחים עיקריים.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	159
דרך מוצעת	512 - 510, 508 - 504, 502, 501, 164
דרך משולבת	703
טיילת	831, 810 - 808
יער	840, 834, 817, 816, 804, 803
יער טבעי לשימור	818, 812, 811, 715

יעוד	תאי שטח
יער נטע אדם קיים	815, 814, 718
ככר עירונית	601
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 204, 206 - 213, 215 - 217
מגורים א'	112 - 115, 170, 171
מגורים ב'	102 - 109, 116 - 131, 133 - 157, 165 - 168
מגורים ג'	110, 111, 132, 158
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	205, 214
מגורים ומסחר	401
מסחר	301, 302
מסחר ותעסוקה	402
מתקנים הנדסיים	717, 750 - 752
פארק / גן ציבורי	701
שביל	704 - 709, 712, 719, 730, 731
שטח ציבורי פתוח	700, 702, 710, 711, 714, 805
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	716, 720

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק יעוד מתמ"א	יער טבעי לשימור	818
בלוק יעוד מתמ"א	יער נטע אדם קיים	815
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מוצעת	505
בלוק תחנת השנאה	פארק / גן ציבורי	701
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	702
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	505 - 507
גבול מגבלות בניה	טיילת	810
גבול מגבלות בניה	יער	816
גבול מגבלות בניה	יער טבעי לשימור	811
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	102, 105, 106
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	720
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	504
מנהרה/מעבר תחתי	ככר עירונית	601
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	805
שימור נופי	יער	803, 804, 816
שימור נופי	יער טבעי לשימור	812
שימור נופי	יער נטע אדם קיים	814, 815

## 3.2 טבלת שטחים

<b>מצב מוצע</b>		
<b>יעוד</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>אחוזים מחושב</b>
דיור מיוחד	4,223.9	1.09
דרך מוצעת	70,191.31	18.05
דרך משולבת	1,823.03	0.47
טיילת	8,762.8	2.25
יער	66,044.74	16.99
יער טבעי לשימור	21,591.73	5.55
יער נטע אדם קיים	12,314.49	3.17
ככר עירונית	5,543.84	1.43
מבנים ומוסדות ציבור	40,946.95	10.53
מגורים א'	11,125.83	2.86
מגורים ב'	67,159.42	17.27
מגורים ג'	7,165.64	1.84
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	8,562.39	2.20
מגורים ומסחר	2,056.73	0.53
מסחר	2,034.64	0.52
מסחר ותעסוקה	1,991.07	0.51
מתקנים הנדסיים	1,191.96	0.31
פארק / גן ציבורי	21,179.43	5.45
שביל	6,911.13	1.78
שטח ציבורי פתוח	26,225.84	6.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,752.22	0.45
<b>סה"כ</b>	<b>388,799.1</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בבתים משותפים או בדבוקות של בניינים צמודי קרקע.</p> <p>ב. בחלק מהבניינים תהיינה דירות להרחבה ע"י תוספת חדר בעתיד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חצרות פרטיות ומרפסות:</p> <p>1. לכל יחידת דיור יוצמד שטח חיצוני המשכי לה - גינה, חצר היקפית, טרסה או מרפסת המתקבלת כתוצאה מדרוג הבנין. שטחו של שטח חיצוני זה לא יפחת מ- 7.5 מ"ר.</p> <p>2. מרפסת זיז: באם תיבנה מרפסות זיזיות, מעקות המרפסות יבנו מחומרים קלים בלבד כדוגמת מתכת או זכוכית. לא יותרו מעקות בנויים עם חיפוי אבן.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות לפי טיפוס בניינים:</p> <p>1. טיפוס בניין C, תאי שטח 112-115: הקומות מעל למפלס החניה יהיו בזיז בעומק של 2 מ' עד 2.5 מ' מעל לחניות הצמודות לבנין. לא תותר בניית עמודים כלשהם מתחת לזיז זה.</p> <p>בתא שטח מס' 112 דופן הבנין הצפונית, כולה או חלקה, תופנה כלפי תא שטח מס' 715:</p> <p>2. טיפוס H:</p> <p>א. תאי שטח מס. 170 ו-171 מיועדים לדבוקות "שטח" המהוות בית משותף של יחידות דיור דו-קומתיות צמודות קרקע. לכל יחידת תהיה גינה צמודה בשטח מזערי של 35 מ"ר. יותר קו-בנין 0 בין היחידות שבאותו מגרש.</p> <p>ב. תא שטח מס' 170, בבנין הצמוד לדרך המשולבת, תותר תוספת קומה ויחידת דיור אחת.</p>
ג	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>עבור תנאים למיגון אקוסטי למתן היתרי בניה לתאי שטח 112-115, ראה סעיף אקוסטיקה בסעיף כללי 6.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים בבנייה רוויה בבתים משותפים מטיפוסים שונים.</p> <p>ב. בחלק מהבניינים תהיינה דירות להמרה, כמסומן בנספח בינוי מס' 1.</p> <p>ג. בחלק מהבניינים תהיינה דירות להרחבה ע"י תוספת חדר בעתיד, כמסומן בנספחי בינוי מס' 1א' ו-1ב'.</p> <p>ד. בתחום מגבלות הבניה לא תותר כל בניה אלא פיתוח חצרות בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הראות לפי טיפוס בניינים:</p> <p>1. בטיפוס בניין C בתאי שטח מס' 102-104, 124-127: הקומות שמעל למפלס החניה ייבנו בזיז בעומק של 2.0 מ' עד 2.5 מ' מעל לחניות הצמודות לבנין. לא תותר בניית עמודים או קירות כלשהם מתחת לזיז זה. שטח זה לא יחשב במניין זכויות הבניה.</p>

4.2	מגורים ב'
ב	<p>בתא שטח מס' 102, דופן הבנין הצפונית, כולה או חלקה, תופנה כלפי תא שטח מס' 811.</p> <p>בתא שטח מס' 104, דופן הבנין הדרומית, כולה או חלקה, תופנה כלפי תא שטח מס' 718.</p> <p>2. עבור טיפוס E1 בתאי שטח שמספרם 122, 128, 136, 147 תותר בניה בקו בנין-0 כלפי הרחוב עבור קומת חניה עילית. תקרת החניה תשמש כחצר עבור הדירה שמעל.</p> <p>3. קווי בנין בתאי שטח 147, 150, 136, 165, 128, 137, 122, 123 בצד הפונה כלפי שבילים מס' 704, 705, 707, 708 יהיו קוי בנין מחייבים: לפחות 70% מאורך חזית הבנין הראשית תיבנה לאורך קוי בנין אלה. תכנון בניינים אלה ייעשה בתיאום עם תכנון השבילים הצמודים אליהם. תתאפשר כניסה אחת נוספת לבניינים אלו מהשביל הצמוד.</p> <p>4. עבור בנין עולה מטיפוס בנין A תותר בניה בקו בנין-0 בצד המגרש הגובל במגרש שכן עבור קומת חניה עילית. תקרת החניה תשמש כחצר עבור הדירה שמעל.</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חצרות פרטיות ומרפסות:</p> <p>1. לכל יחידת דיור יוצמד שטח חיצוני המשכי לה - גינה, חצר היקפית, טרסה או מרפסת המתקבלת כתוצאה מדרוג הבנין. מידות שטח חיצוני זה לא תפחתנה מ-7.5 מ"ר.</p> <p>2. מרפסת זיו: באם תיבנה מרפסות זיזיות, מעקות המרפסות יבנו מחומרים קלים בלבד כדוגמת מתכת או זכוכית. לא יותרו מעקות בנויים עם חיפוי אבן.</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>אזורי המגורים מחולקים למתחמים המהווים מתחמי תכנון. באישור הועדה המקומית יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקה לתאי שטח, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות וההצמדות בתוך מתחמי המגורים בכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>1. השינויים יבוצעו עבור מתחם תכנון שלם כמסומן בנספח בינוי מס. 1 ובנספח טיפוס הבניה - נספח מס. 12.</p> <p>2. אופי המרקם ישמר.</p> <p>3. מספר תאי השטח למגורים בכל מתחם תכנון לא יפחת מהמפורט בתשריט.</p> <p>4. מותר לנייד יחידות דיור ושטחי בניה מתא שטח אחד לתא שטח אחר בתוך אותו מתחם תכנון בלבד, כמסומן בנספח בינוי מס. 1 ובנספח טיפוס הבניה - נספח מס. 12, ומבלי להגדיל את סך מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה במתחם. ניווד זה יוגבל לתוספת של עד שתי יחידות דיור בלבד לתא שטח.</p> <p>5. יותרו שינויים במפלסי הכניסה הקובעת לבנין כמפורט בנספחי הבינוי, כתוצאה משינויי ההעמדה המפורטים לעיל ובלבד שלא יעלו על 1 מ'.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>על תאי שטח 102-106 חלות מגבלות בניה והוראות בנושא האקוסטיקה. ראה סעיף אקוסטיקה בסעיף כללי 6. בתחום "גבול מגבלות בניה" אשר מופיע בתשריט בתאי שטח 102, 105, 106 לא תותר כל בניה. יותר פיתוח חצר בלבד.</p>

4.2	<b>מגורים ב'</b>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>המרת שימושים בבנייני מגורים :</p> <p>1) לאורך רחוב החיץ מס' 40 : בבנייני מגורים עם מנגנון "דירה להמרה" כמסומן בנספח מס' 1, יותר להמיר דירת קרקע למשפחתונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי (למעט מזון), ותעסוקה, המשתלבים באזורי מגורים, ובלבד שתינתן לדירות ההמרה כניסה נפרדת, ובתנאי שלא יהיו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב, ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתוכנית זו. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון.</p> <p>2) לאורך רחוב מס' 42 : בבנייני מגורים עם מנגנון "דירה להמרה" כמסומן בנספח מס' 1, יותר להמיר דירת קרקע למעונות יום פרטיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ותעסוקה, המשתלבים באזורי מגורים, ובלבד שתינתן לדירות ההמרה כניסה נפרדת, ובתנאי שלא יהיו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב, ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתוכנית זו. לא יותר מסחר ולא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון.</p> <p>3) בנינים / דירות בהם תותר "דירה להמרה" מסומנים בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1). במגרשים אלו תותר המרת שטחי מגורים בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן :</p> <p>א. המרת שטחים תותר רק בקומות צמודות קרקע, שאינן קומות מפולשות/ שטח משותף.</p> <p>ב. השטח המותר להמרה לא יעלה על 120 מ"ר בכל בניין (שטח עיקרי).</p> <p>ג. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, פתרונות חנייה על פי התקן, ופתרונות נגישות לשטחים אלו.</p> <p>ד. המרת שטחים תותר באישור מהנדס העיר ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדן.</p> <p>4) עבור חדר לבניה בעתיד בדירות להרחבה ראו סעיף 6 להלן.</p> <p>5) עבור תמהיל יחידות הדיור ראו סעיף 6 להלן.</p>
4.3	<b>מגורים ג'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים בבנייה רוויה בבתים משותפים מטיפוסים שונים.</p> <p>ב. בחלק מהבניינים תהיינה דירות להרחבה ע"י תוספת חדר בעתיד.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1) כל ההוראות האדריכליות המפורטות בהוראות תכנית זו עבור אזור מגורים ב', תקפות גם באזור מגורים ג'.</p> <p>2) באזור מגורים ג' לא קיימות "דירות להמרה".</p>
4.4	<b>דיור מיוחד</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים מיוחדים לדיור מוגן - וכן מרכיבי השרות הנדרשים לכך, כגון : מבואות, אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, שטחי מנהלה, אחסנה וכיוצ"ב.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1) חזיתות :</p> <p>א. שתי חזיתות הבנין העיקריות תופנה- האחת לכיוון הרחוב בחזית, והשנייה לכיוון הפארק/גן ציבורי שמצפון.</p> <p>ב. חזית הבניין בקטע מול הככר במפגש עם כביש מס' 40, תעוצב אדריכלית תוך התייחסות</p>

4.4	דיוור מיוחד	<p>לכיצור. החללים המשותפים של הבנין ירוכזו בחלק זה.</p> <p>(2) חומרי גמר:</p> <p>חומרי הגמר למעטפת יהיה שילוב אבן טבעית ו/או חומרים קשיחים וזכוכית.</p> <p>(3) קירות תומכים, גדרות ומעקות:</p> <p>קירות תומכים יבוצעו באבן טבעית. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p>(4) גג:</p> <p>הגגות יהיו שטוחים. קולטים ודודי שמש יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסדרו מאחורי מסתורים אשר ייבנו מחמרי בניה קשיחים כך שיהיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>(5) מזגנים:</p> <p>פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מיזוג מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.</p> <p>אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.</p> <p>מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מיזוג מרכזיות ימוקמו במרפסות, על הקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכול בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>(6) מרפסות: תותרנה מרפסות זזיות בעלות מעקות פלדה ו/או זכוכית. לא תותר בניית מעקות מאבן במרפסות זז.</p> <p>(7) פיתוח סביבתי:</p> <p>הבקשה להיתר בניה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, פרטי ארקדה, פרגולות, גדרות, ריהוט רחוב וכו') המשמשים את הדיירים בתחום המגרש. ינטעו עצים בוגרים כחלק מהפיתוח. אחריות הפיתוח תחול על היזם המפתח את המגרש כולו.</p>
ב	הנחיות מיוחדות	<p>(1) חובת מינוי חברת ניהול ואחזקה: היתר בניה במגרש יותנה במינוי חברת ניהול ואחזקה באישור מהנדס העיר ובתנאים שיקבע.</p> <p>(2) היתר בניה במגרש יותנה באישור משרד הבריאות.</p>
4.5	מסחר	
4.5.1	שימושים	<p>מסחר קמעונאי, ושירותים שונים כגון קופות חולים, שירותי אשנב, משרדים ותעסוקה לסוגיהם ברמה שכונתית, ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי איכסון לחומרי גלם.</p>
4.5.2	הוראות	
א	אדריכלות	<p>(1) גובה הבניינים בתאי שטח מס' 301, 302 לא יעלה על קומה אחת מעל למפלס הרחוב הגבוה הצמוד למגרש (כביש מס' 40). מתחת למפלס זה, במפלס הרחוב התחתון (כביש מס' 42) תותר קומת משרדים, אחסנה, ושטחי שירות.</p> <p>(2) גובה קומת הכניסה לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>(3) קווי בניין יהיו כמסומן בנספחים מס' א'1, ב'1: קו בנין-0 לאורך הרחובות, וקו בניין בנסיגה של 2 מ' בצד הגובל במתחם המגורים הסמוך.</p>

4.5	מסחר
	<p>(4) חומרי גמר :</p> <p>חומרי הגמר למעטפת המבנה יהיה שילוב אבן טבעית ו/או חומרים קשיחים וזכוכית.</p> <p>(5) קירות תומכים יבוצעו באבן.</p> <p>(6) כניסה עיקרית :</p> <p>הכניסה העיקרית תהיה מכיוון הכיכר. הבניין יעוגל מול הכיכר ליצירת רחבה מול הכניסה.</p> <p>(7) במידה ויהיו קולטי שמש ודודים :</p> <p>בגגות השטחים יהיו קולטי השמש והדודים חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסתרו מאחורי מסתורים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>(8) מזגנים :</p> <p>פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מיזוג מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.</p> <p>אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.</p> <p>מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו במרפסות, על הקרקע הצמודה לבנין בחלקו האחורי, או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>(9) צנרת :</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, על חזיתות פנימיות ותחת תקרות - בקומות עמודים, אלא אם תשולב בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>מסתורי מערכות טכניות :</p> <p>(10) לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג.</p> <p>אלמנטים הנדסיים כגון : מזגנים, חדרי מכוונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין, תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>אופן הטיפול האקוסטי במערכות יהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה לבניין.</p> <p>(11) שילוט :</p> <p>השילוט יופיע בבקשה להיתר הבניה. ראו סעיף כללי 6.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה יהיה על-פי התקן התקף.</p> <p>ב. יותקנו מקומות חניה לאופניים מול החזית המסחרית. מיקום מקומות חניה אלה יקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנה עבור תחנת שאיבה לשפכים בתא שטח מס' 717 בלבד.</p> <p>ב. חדרי שנאים, ארונות סעף לתשתיות.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>(1) בשטח המיועד לתחנת שאיבה לשפכים (תא שטח מס' 717) חלות ההוראות האדריכליות הבאות :</p> <p>א. המבנה יהיה תת-קרקעי למעט הקומה הטכנית העליונה. יותר שילוב תחנת שנאים עילית לצרכי תחנת השאיבה בלבד בתחום המגרש.</p> <p>ב. חצר המבנה תהיה מוקפת קיר אטום מחופה באבן טבעית. הקיר יתוכנן כך שתמונע גישה לציבור. הקיר האחורי יהיה קיר תמך למלוא גובה החציבה ויחופה בשלמותו באבן טבעית,</p>

4.6	מתקנים הנדסיים
ב	<p>מעובדת, בנדבכים אופקיים. פרטי החיפוי יהיו כמפורט עבור קירות תמך בסעיף הוראות הפיתוח בסעיף כללי מס' 6.</p> <p>ג. תחנת השאיבה תדרש לחומרי גימור ברמה גבוהה וגימור. תחנת השאיבה תותאם לסביבה בה היא ממוקמת הן מבחינת מיקום והן מבחינת חזות.</p> <p>2) תאי שטח מס' 750, 751, 752 מיועדים עבור תחנות שנאים וארונות תשתית.</p> <p>המבנים יהיו בני קומה אחת ומחופים בשלמותם באבן טבעית, מעובדת, בנדבכים אופקיים.</p> <p>המבנה יוצנע בפיתוח. קירות הפיתוח יחופו גם הם בשלמותם באבן טבעית, מעובדת, מונחת בנדבכים אופקיים.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תכנית תחנת שאיבה לשפכים המוגשת לאישור משרד הבריאות, תכלול פרשה טכנית ובה הפרטים הבאים:</p> <p>א. תאור כללי של מערכת הביוב הקיימת או המתוכננת המובילה שפכים לתחנה, הסבר לגבי הצורך בתחנת השאיבה ובכלל זה ציון פתרון הקצה (המט"ש אליו מוזרמים השפכים).</p> <p>ב. נתונים הנדסיים של התחנה - תורמי השפכים, ספיקות יומיות ושעתיות (שפל, ממוצעות ושיא) הצפויות בשלב הראשוני ובשנת התכן ונתוני המשאבות (סוג המשאבה, ספיקות העבודה ואופן הפעלתן).</p> <p>ג. הצגת התאמת התחנה לתכנית האב לביוב של בית שמש.</p> <p>ד. גובה מי התהום באזור תחנת השאיבה.</p> <p>ה. אמצעים למניעת גלישות שפכים מהתחנה.</p> <p>ו. בחינת הצורך במערכת סינון השפכים ובכלל זה ציון מערך פינוי הגבבה ללא יצירת מטרדים.</p> <p>ז. התייחסות לחומרים מהם תיבנה התחנה בהיבטים של איטום למניעת דליפות, עמידות לעומסים הסטטיים הצפויים ולהרכב הכימי של הביוב שיוזרם בה.</p> <p>ח. נקודת החיבור לגרנטור חירום.</p> <p>ט. תוצג בחינת הצורך בהצבת גרנטור חירום בתחנת השאיבה, שיופעל בעת הפסקת חשמל.</p> <p>י. בחינת הצורך בהכללת אמצעים למניעת מטרדי רעש וריח מתחנת השאיבה ופירוט האמצעים להקטנתם.</p> <p>י"א. התייחסות לאפשרות להצפת התחנה ע"י מי שיטפונות ואמצעים למניעתה.</p> <p>י"ב. האמצעים לטיפול ותחזוקה של הציוד ומבנה התחנה, כולל ניקוי הבור הרטוב תוך כדי המשך פעילותה של התחנה.</p> <p>י"ג. ציון הגופים האחראים על בניית תחנת השאיבה ותחזוקתה.</p> <p>י"ד. פירוט ההנחיות לתחזוקת תחנת השאיבה ובכלל זה לוח לבדיקה והחלפת ציוד.</p> <p>ט"ו. על תכנית ההגשה לכלול שרטוטים בהם מופיעים הפרטים הבאים:</p> <p>1. מיקום תחנת השאיבה, שימושי קרקע גובלים ע"פ תכנית המתאר המקומית, סימון גבולות הישוב, אגני ניקוז, ואדיות ונחלים וקידוחי מי שתיה בתחום 2 ק"מ מגבולות התכנית.</p> <p>2. סימון קווי מים, ביוב, וקווי גלישה ובכלל זה מיקום נקודות בהן קיימת חציה בין קווי מים וביוב בתחום התכנית, כולל ציון הפרשי הגבהים בין הקווים. כמו כן יש להציג את מיקום קווי המים במרחק של 500 מ' מתחנת השאיבה בכיוון גלישת שפכים בזמן תקלה.</p> <p>3. תרשים תחנת השאיבה ובכלל זה מיקום המתקנים ההנדסיים בה, מפלסי התנעה והדממת משאיבות ומיקום קו הגלישה בזמן תקלה.</p>
ג	הנחיות מיוחדות

מתקנים הנדסיים	4.6
<p>ציוד התחנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחנת השאיבה תכלול משאבה רזרבית אחת לפחות, אשר ספיקתה לא תקטן מספיקת המשאבה בעלת הספיקה הגדולה ביותר בתחנה. משאבה זו תופעל מיידית במקרה של תקלה במשאבה המותקנת בתחנה. במקומות בעלי רגישות מיוחדת תידרש משאבת גיבוי נוספת.</li> <li>2. גיבוי חשמלי: לכל תחנה יהיה גיבוי למקרה של כשל באספקת החשמל מהרשת האזורית.</li> <li>התחנה תצויד בגנרטור חירום קבוע, אשר יכנס אוטומטית לפעולה מיידית בזמן תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות. מיכל הדלק לגנרטור יאוכסן במאצרה כמשמעותה בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימנים.</li> <li>3. יש להתקין אמצעי הגנה על תפקוד המשאבות.</li> <li>התחנה חייבת להיות מצוידת במגוב מכני. על התחנה לכלול מעקף למגוב המכני שיכלול אמצעי סינון, לצורך ביצוע עבודות תחזוקה או תיקון במגוב המכני.</li> <li>4. תחנת השאיבה תצויד במערכת כפולה לבקרה ופיקוד על המפלס בבור הרטוב.</li> <li>5. התחנה תהיה מתוכננת כך שביצוע פעולות אחזקה לא יגרמו לגלישת שפכים, לרבות ניקוי הבור הרטוב.</li> <li>6. על תחנת השאיבה לכלול ברז לשטיפה וניקוי התחנה. יש להציב מכשיר המונע זרימת מים חוזרת ( "מז"ח" כמשמעו בתקנות בריאות העם - התשנ"ב-1992 ). יש להציב מז"ח על קו המים.</li> <li>7. אין לאפשר חיבור בין מערכת המים למערכות בהן יש מגע עם שפכים.</li> <li>8. בתחנה יותקנו אמצעים להפרדה או לטיפול במוצקים, ללא יצירת מטרדים סביבתיים. יש להעדיף התקנת מגובים על-פני מרסקות ( מתקנים לגריסת מוצקים ).</li> <li>9. תותקן מערכת התרעה באמצעות אזעקה ופנס מסתובב הנראה מרחוק.</li> <li>10. יש להתקין מד ספיקה עם מערכת לאגירת נתונים.</li> </ol>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תפעול תחנת השאיבה / סניקה לביוז ( תא שטח מס' 717 ) :</p> <p>א. תיפעול תקלות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל מקרה של תקלה, על המפעיל לטפל בתקלה באופן מידי כך שיימנעו מפגעים.</li> <li>2. בכל מקרה של תקלה הגורמת לגלישת שפכים :</li> <li>2 א. המפעיל ינקוט לאלתר בכל האמצעים הדרושים להפסקה מיידית של ההגלשה ומניעת הישנותה.</li> <li>2 ב. המפעיל ידווח בכתב ובע"פ מיידית עם תחילת הגלישה, על התקלה ועל האמצעים הנתקנים להפסקתה, לגורמים האחראים במחוז של המשרד להגנת הסביבה וראש רשות מקומית או מנהל המחלקה הממונה מטעמו או לראש תאגיד מים וביוז או למוקד העירונים.</li> <li>3. בכל מקרה בו נגרם נזק לסביבה : על המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים לצורך השבת המצב לקדמותו. זאת בהתאם לדרישת הרשויות המוסכמות ולהנחת דעתן.</li> <li>ב. תפעול התחנה - הכנת דו"ח שנתי :</li> <li>1. אחת לשנה יכין האחראי על תפעול התחנה דו"ח מצב על תחנת השאיבה, כולל המלצות לשיפור תפעול התחנה ושידרוגה, כדלקמן :</li> <li>(1) תאור מצב פיסי של כל המרכיבים בתחנות ;</li> <li>(2) תקלות ;</li> <li>(3) פעולות תחזוקה שוטפת ותחזוקה מונעת.</li> <li>2. הדו"ח השנתי האחרון יוחזק בתחנה. דו"חות 7 השנים האחרונות והיומנים של 7 השנים</li> </ol>	ד

4.6	מתקנים הנדסיים
	האחרונות יוחזקו במשרדי הרשות המקומית, באגף המתאים.
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח המיועד לתחנת שאיבה לשפכים (תא שטח מס' 717) חלות ההוראות המיוחדות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כללי:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. יש לתכנן את תחנת השאיבה באופן שיפחית במידת האפשר את הנוק לסביבה בעת גלישת חרום.</li> <li>ב. תחנת שאיבה תיבנה בהתאם לתכנית אב לביוב תוך שילובה בתשתיות קיימות.</li> <li>ג. התחנה תוגן כך שתמנע הצפתה ע"י מי שיטפונות. מרחק תחנת שאיבה חדשה מנחל לא יקטן מ- 50 מטר מגדת נחלים או משפת אגם, ובכל מקרה לא ימצא בתחום פשט הצפה בהסתברות של 1 ל- 50 שנה.</li> <li>ד. חריגה מהנחיות אלה אך ורק באישור ועדת משנה לביוב. מרחק תחנת שאיבה ממבנה מגורים לא יקטן מ- 50 מטר. חריגים באישור ועדת משנה לביוב.</li> <li>ה. מבנה התחנה והציוד המותקן בה יעמדו בתקנים הקיימים.</li> <li>ו. הנחיות התכנון אינן מחליפות חוקים ותקנות קיימים בתחום התכנון והבניה.</li> <li>ז. תכניות תחנת השאיבה יוגשו לאישור המהנדס המחוזי לבריאות הסביבה, בהתאם לנדרש בחוק הרשויות המקומיות (ביוב), תשכ"ב-1962.</li> <li>ח. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים כנגד היווצרות והצטברות גזים.</li> <li>ט. תכנון התחנה יכלול פתרון למניעת גישה לזבובים.</li> <li>י. שטח התחנה יהיה מחומר אטום למעבר נוזלים.</li> <li>יא. על שער תחנת השאיבה יותקן שילוט ובו פרוט שמות ומספרי טלפון של האחראים להפעלה ואחזקת התחנה, למקרה חירום.</li> <li>יב. יש למקם את מוצא קו הגלישה כך שתמנע הזרמת ביוב אל אזור הנמצא בשימוש אינטנסיבי של הציבור, מקורות וקווי מי שתיה ושטחים חקלאיים.</li> <li>יג. מבנה המתקנים בתחנה:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל מתקני התחנה ימוקמו בתוך המבנה (אפשרי גם מבנה תת קרקעי). יש לדאוג לאוורור מאולץ של החללים בהם יש מגע עם השפכים, ולנקוט באמצעים כנגד הצטברות גזים.</li> <li>ב. סביב התחנה תוקם גדר בנויה מחופה אבן שתשתלב בסביבה הטבעית. הגדר תיבנה באופן שימנע כניסה לאתר התחנה, למעט ממפעילי התחנה (דרך השער). דרך הגישה לתחנה צריכה להיות סלולה ופנויה, ועל התחנה להיות נקייה.</li> <li>ג. יש לתכנן את תאי השאיבה כך שבעת הצורך, ניתן לטפל במהירות באחד או יותר ממרכיבי התחנה, כך שהתחנה תמשיך לתפקד ללא מפגעים סביבתיים.</li> <li>ד. הבור הרטוב יחולק לשני תאים שאפשר להפרידם או לחצוץ ביניהם, כך שתתאפשר תחזוקה באחד מהתאים תוך המשך פעילות התחנה ומניעת גלישות לסביבה.</li> <li>ה. הבור הרטוב יהיה אטום לדליפות.</li> </ol> </li> <li>יד. הפעלת התחנה:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מפעיל התחנה ידאג לתחזוקה תקינה של כל מרכיבי המערכות בתחנה, כך שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים לרבות מטרדי ריח, דגירת יתושים, רעש, גלישות לסביבה.</li> <li>ב. בתחנה יוחזק ספר הוראות לתפעול ולתחזוקה (לרבות הוראות לתחזוקה מונעת), על פיו יונחו מפעילי התחנה.</li> <li>ג. בתחנה יוחזק יומן תחזוקה הכולל בין היתר רישום מפורט של פעולות תחזוקה שנעשו בתחנת</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>



מתקנים הנדסיים	4.6
<p>השאיבה, תקלות, תיקונים ושיפוצים. היומן יבדק ויאושר אחת לשנה ע"י הדרג הממונה על מפעיל התחנה.</p> <p>ד. בתחנה יוחזק ספר הוראות לבטיחות וגהות בשגרה ובעת תקלה. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים ביותר לתחנת השאיבה לא יעלו כתוצאה מפעילות התחנה (כולל גנרטור חירום), על מפלס הרעש המותר לשעות הלילה ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>ה. יש לנקוט בכל האמצעים כך שהתחנה לא תהווה מפגע ריח.</p> <p>ו. פינוי מיכלי הגבבה יעשה בתדירות הנדרשת כך שלא יוצרו מטרדים סביבתיים.</p> <p>ז. גנרטור חירום - אחת לחודש יש לבצע הפעלה ללא עומס של הגנרטור למשך <math>\frac{1}{2}</math> שעה לפחות. אחת לחצי שנה יש להפעיל את הגנרטור בעומס מלא ל- 6 שעות לפחות. יש להחליף את הדלק במיכל המזין את הגנרטור אחת לשנה לפחות.</p> <p>על הגנרטור להיות מצויד באמצעים לשימור המצבר.</p> <p>ח. התחנה תכלול מערכת התרעה בזמן תקלה. תחנת השאיבה תחובר אלחוטית למוקד המאויש 24 שעות ביממה אשר מסוגל לטפל בכל עת בכל כשל בתחנה.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>1. השימושים יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.</p> <p>השימושים העיקריים במגרשים יהיו ע"פ המפורט לעיל:</p> <p>201 ב"ס תיכון, גני-ילדים, מקווה, תחנה לבריאות האם והילד, מגרשי ספורט.</p> <p>202 ב"ס יסודי + שתי כיתות גן, שלוחת מתנ"ס, מגרשי ספורט.</p> <p>203 בית ספר יסודי + גני ילדים + מקווה, מגרשי ספורט.</p> <p>204 ב"ס, מעון יום.</p> <p>206 בית כנסת.</p> <p>207 2 כיתות גן ילדים.</p> <p>208 בית כנסת.</p> <p>209 גן ילדים + ב"ס.</p> <p>210 בית כנסת.</p> <p>211 בית כנסת.</p> <p>212 מעון יום.</p> <p>213 בית כנסת.</p> <p>215 בית כנסת.</p> <p>216 כלל עירוני, ב"ס, אלטרנטיבה לתחנה לבריאות האם והילד.</p> <p>217 רזרבה.</p> <p>2. השימושים הנ"ל (ס.ק. 1 לעיל) הם מחייבים. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים מהרשימה הנ"ל (ס.ק. 1 לעיל) יקבלו מענה בתחום התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים הנ"ל. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע ברשימה הנ"ל (ס.ק. 1 לעיל) תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.</p> <p>3. סטייה מההוראות הנ"ל (ס.ק. 2 לעיל) לענין מבני חינוך, שלוחת מתנ"ס, תחנה לבריאות האם והילד, תקבע כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>4. במגרשים של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד המבנה הציבורי וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כגון תחנת ניטור, מיכלי מים, פנלים סולאריים וכו'. כמו כן, יותר להקצות במגרשים המיועדים למבני ציבור, בין קוי הבנין לגבולות המגרש, שטחים למעבר תשתיות.</p>	
הוראות	4.7.2
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>(1) באישור מהנדס העיר יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים ובניוד שטחי בניה, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות בתוך מתחמים המסומנים בנספח המתחמים ובכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>א.סה"כ שטח היעוד במתחם לא ישתנה.</p> <p>ב.השינויים יבוצעו עבור מתחם בשלמותו.</p> <p>(2) מרווחים וקוי בניין והמרחק בין מבנים במגרש/תא שטח ייקבע ע"י מהנדס העיר בעת הגשת בקשה להיתר תוך התייחסות למירקם המוצע בנספחי הבינוי, מיקום הכניסות למתחם וכיוצ"ב נושאים המפורטים בנספחים.העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי.</p> <p>(3) גובה הבניינים יהיה כמופיע בנספחי הבינוי והפיתוח ובטבלה מס. 5.</p> <p>(4) הסדרי חניה:</p> <p>א. כניסת כלי רכב לחנייה תותר בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחנייה.</p> <p>ב.בסמכות הועדה להתיר שינויים בהסדרי חניה בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.</p> <p>ג. החניה תתוכנן בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד.יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם.</p> <p>(5) הוראות עיצוב:</p> <p>א.חומרי גמר:</p> <p>חומרי הגמר למעטפת הבניינים יהיה אבן.</p> <p>יותר שילוב חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% מהמעטפת. יותר שילוב זכוכית בקירות מסך ובתנאי שישולבו פתרונות הצללה מתאימים. הזכוכית תהיה בגוון טיבעי.</p> <p>קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p>חומרי גמר בתוספות לבניה יהיו זהים לחומרי גמר הבניה המקורית.</p> <p>ב.קולטי שמש ודודים:</p> <p>בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים.</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. דודים יותקנו בתוך חלל הגג. דודים שוכבים יוצמדו לגג משופע.</p> <p>מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p>ג.מזגנים:</p> <p>פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.</p> <p>אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם הם ישולבו כחלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין.</p> <p>ד.צנרת:</p> <p>לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים,</p>	

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות.</p> <p>הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>ה. מסתורי מערכות טכניות:</p> <p>לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג.</p> <p>אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>6) יותר מעבר קוי תשתיות בין קוי הבניין לקו המגרש בלבד.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>1) גינון וצמחייה:</p> <p>בשטח שאינו מבונה ביעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה ונטיעות עצים לצל ולנוי, ריצוף, ויוצבו ריהוט חוצות, תאורת חוץ, וכיו"ב.</p> <p>שטח הגינון והנטיעות יהיה לפחות 20% מהשטח הלא בנוי במגרש.</p> <p>יוכן נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2) גינות משחק:</p> <p>בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה.</p> <p>שטחי חצרות המשחק יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על-ידי עצים בוגרים, בשיעור של 20% לפחות משטח החצר.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן להקים במגרשים של מבני ציבור, מבני עזר ומיתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, מתקני מחזור שכונתיים, חדרי בזק וכיו. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכיו. בכפוף להנחיות האדריכליות והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>עבור תנאים למיגון אקוסטי למתן היתרי בניה לתאי שטח 201-202 ראה סעיף אקוסטיקה בסעיף כללי 6.</p>
ה	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>חתך המיסעה של דרכי הגישה לחניות של מוסדות הציבור לא יקטן מ- 5.5 מ'.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>חניית אופניים תובטח בשני אופנים בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כדלקמן:</p> <p>א. יותקנו מקומות חניה לאופניים מול הכניסה למבנים. מיקום מקומות חניה אלה יקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שיישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.</p> <p>ב. חניון במבנה או במגרש יכלול חניה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבנין.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. הוועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים למבני ציבור סמוכים באמצעות המגרשים המיועדים ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", כדלקמן: ניתן לאחד את מגרש 202 עם מגרש 201 באמצעות מגרש 720, ולאחד את מגרש 201 עם מגרש 203 באמצעות מגרש 716.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית לאחד או לפצל את המגרשים הנ"ל במסגרת הכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרויות מימוש כל הפרוגרמה כפי שהיא מופיעה בס.ק. 1 לעיל. במקרה של צירוף מגרשים - יבוטלו קווי הבנין שחצו ביניהם. שטחי הבניה יקבעו ע"פ שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו בס.ק. 1 לעיל.</p> <p>3. ראה סעיף "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בסעיף כללי 4 זה, להנחיות נוספות.</p>

4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>א. שטח פתוח.</p> <p>ב. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, קרוי להצללה מחומרים קלים כגון ממברנות או בדים, מעל לאזורי ישיבה ומתקנים וכו'.</p> <p>ג. מבנים הנדרשים לפעילות פנאי, שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן כגון מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות וקירות תמך, שערים, תאורה וכו'.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים וארונות סעף, מיתקנים למיחזור, מערכות להקטנת לחץ, מערכות מדידה וכו'.</p> <p>ו. מיתקני מיחזור שכונתיים.</p>
4.8.2	הוראות

א	הוראות פיתוח
	<p>1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם וייחשב כנקודת מוצא לתכנון.</p> <p>2. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>3. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. במידה ויוצב מבנה הנדסי בשצ"פ, יתואמו מיקומו, העמדת המבנה והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר הקמת מבנה לטובת מחסן/חדר גננים הנדרש לתפעול השצ"פ, הנ"ל מותר בגן ציבורי ששטחו מעל 1,500 מ"ר.</p> <p>5. יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם.</p> <p>6. תותר הקמת מתרסים אקוסטיים לפי הצורך כלפי כביש ארצי מספר 38.</p> <p>7. לא תותר הצבת מבנים יבילים / זמניים אלא רק הקמת מבני קבע מחופים באבן טיבעית ומוטמעים ככל הניתן בפיתוח.</p> <p>8. חומרי גמר:</p> <p>א. קירות תומכים, קירות פיתוח וגדרות בנויות יבוצעו באבן טבעית כדלקמן: גדרות שאינן תומכות קרקע וקירות תמך שהם חלק המשכי של בניין, יצופו באבנים טבעיות מסותתות בעיבוד תלתשי ומנוחות בנדבכים אופקיים. קירות תמך המהווים חלק מהפיתוח ושאינם המשכיים לבנינים ושאינם פונים לחלל הרחוב, יהיו מאבן חאמי, ללא כיחול.</p> <p>ב. פרטי גדרות פלדה, מעקות, שערים וכיוצ"ב יהיו אחידים לכל המתחם.</p>

4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>ג. לא תותר בניית מעקות/גדרות אטומים מבטון או מאבן שיסתירו את הנוף לילדים ו/או נכים. במקרים כאלה ייבנו מעקות ממתכת.</p> <p>ד. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרכות, שבילים ורחבות יהיה אחיד וע"פ תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. ע"פ הפרטים המנחים בנספח 1ט.</p> <p>ה. גדרות ומעקות יהיו מברזל מגולוון וצבוע וימוקמו ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התוכנית יהיו ככול הניתן בדוגמה אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשי ספורט, במקרה זה תוקם רשת מגולוונת ומרותכת בתוך מסגרת פלדה.</p> <p>9. צמחיה: תכנון הצמחייה יהיה בהתאמה לצומח המקומי ויתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית / ארץ ישראלית חסכונית במים. יש לתאם את מיני הצומח כך שתמנע כניסת מינים פולשים.</p> <p>10. תשתיות בשטחים אלו יותר מעבר למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. תיעול מערכות לתאורת רחוב או תחנות טרנספורמציה.</p> <p>11. שבילי אופניים: בתא שטח 714 יעבור שביל אופניים כחלק ממערך המדרכות ומעברי הולכי הרגל. במידה ותתאפשר הפרדה של שביל האופניים הוא יהיה רציף ככול הניתן ויוגדר בריצוף שונה או באספלט, הכל בתאום ובאישור מהנדס העיר בית שמש ועפ"י הנחיותיו ודרישותיו.</p> <p>12. השקיה/ מים: תכנון פיתוח מגרשים / שצ"פים יתחשב בעקרונות תכנון חסכוני במים / שימור והשהיית מי נגר. שיפועי שטחים מרוצפים יתוכננו לכיוון קרקע טבעית על מנת לאפשר השהיית מי נגר. הזרימה תתוכנן לזרימה איטית על ידי תכנון שיפועים מתאים כך שהמים יספגו בקרקע. יותקנו תעלות הולכה וטרסות לאצירה ארעית של נגר עילי, לצורך מיתון הגאויות והעשרה מקומית של שכבת הקרקע העליונה. מערכות ההשקיה יופעלו באמצעות בקר השקיה ממוחשב עפ"י הנחיות עיריית בית שמש ועל פי הנחיות נציבות המים לשימוש מושכל וחסכוני במערכות השקיה.</p> <p>13. התכנון יעשה תוך התייחסות לערכי טבע הנמצאים בשטחם ובהתאם לנספח הנוף. בשטחים אלה אשר אינם במילוי ו/או בחציבה, ייקבעו הוראות מיוחדות למניעת פגיעה בערכים המיוחדים ומאפיינים את האזור. בשטחים בהם יהיה שינוי במפלסים הפיתוח ייקבעו הוראות לשיחזור אותם ערכים מיוחדים.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. כל תכניות הפיתוח ייעשו עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר, עיריית בית שמש ויוגשו לאישורו.</p> <p>ב. קירות תמך תוחמי חלקה והמשכיים לבניינים, גדרות וכו' המגדירים את חלל הרחוב או חלל פרטי או ציבורי אחר, יהיו מצופים באבן טבעית מסותתת "תלטיש" בשורות אופקיות ע"פ הפרטים וההנחיות של עיריית בית שמש. הקירות הפנימיים, יהיו מצופים באבן טבעית מסותתת או מבוקעת (חאמי) בנויה בשורות אופקיות. הכל בהתאם להנחיות הנ"ל ובתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית בית שמש.</p> <p>ג. גובה קירות תמך, התוחמים בצידם הנמוך חלל רחוב, לא יעלה על 3.0 מ' ברצף אחד מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר.</p> <p>ד. קירות הפיתוח יהיו גבוהים ב- 20 ס"מ, לכל היותר, ממפלס הפיתוח. ומעליהם מעקות מתכת. לא יותרו מעקות בנויים.</p> <p>ה. הפרשי גובה בקרקע אשר יוצר בעבודות פיתוח שטח ייתמכו על ידי קירות תמך מצופים אבן טבעית. לא יותר השימוש במסלעות כאמצעי לתימוך הפרשי גובה.</p>

4.8	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	ו. הכניסות אל השצי"פים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים לפחות באחד מהמסלולים.
4.9	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, שבילי הליכה, מדרגות, מתקן מיחזור.</p> <p>ב. מבנה לתנועות נוער במיקום ובתכנון שלא יהיה בו משום הפרעה למבני מגורים.</p> <p>ג. מתקנים ומעבר תשתיות ציבוריות, פילרים וחדרי שנאים, מערכות להקטנת לחץ, מערכות מדידה.</p> <p>ד. מגרשי משחקים, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב, פינות מיחזור, תאורה, הצללה וכיו"ב.</p> <p>ה. שירותים ציבוריים, מחסן גינון.</p> <p>ו. פינות מבוקרות המיועדות להבערת אש.</p> <p>ז. לא תותר הקמת מבנים זמניים ואו יבילים.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ההוראות המפורטות לגבי שטחים ציבוריים פתוחים חלות על יעוד זה.</p> <p>המגרש ישמש כגן מחבר בין הגן שבתא שטח 714 לבין הכיכר העירונית שבתא שטח 601 ובין מוסדות הציבור והדרכים ותחנות ההיסעים שמסביב ויכלול פינות ומתקני משחק בחלק הקרוב לשכונה, מבנה לתנועות נוער ואזורי פיקניק ופינות מיוחדות ומבוקרות להבערת אש בחלקים מרוחקים מאזורי המגורים של השכונה.</p> <p>קביעת מיקום המבנה לתנועות נוער ועיצובו יקבעו כך שתמוזער ההפרעה לבנייני מגורים סמוכים.</p> <p>המבנה יחופה באבן וישולב בסביבתו- באישור מהנדס העיר.</p> <p>יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם.</p> <p>תותקן מערכת הפעלה, בקרה וקריאה ממוחשבת עבור השקיית שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תותר הקמת פינת מיחזור שכונתית.</p> <p>תותר שירותים ציבוריים ומחסן גנני אשר יחופו באבן וישתלבו בפיתוח. יותר שילוב אלמנטים של ברזל וזכוכית.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>עיצוב המבנה לתנועות הנוער יהיה ע"פ ההוראות האדריכליות לבניית מבני ציבור שבתכנית זו.</p> <p>בנוסף, המבנה יחופה בשלמותו באבן טבעית וישתלב בפיתוח הגן.</p>
4.10	<b>יער</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>שימור ערכי טבע ונוף, שימור אקולוגי, שימור בתי גידול, נטיעות כולל עבור קליטת גיאופיטים ועצים שהועתקו ממקומות אחרים, שרידי טרסות ומתקנים חקלאיים קדומים, שמירה על ערכי טבע הקיימים במקום כגון מצוקים, מדרגות סלע, צמחייה קיימת, שבילי הליכה, רצועות צמחיה לאורך הטיילת, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, דרכי יער וכיוצ"ב וכל השימושים המותרים בתמ"א 22.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>

4.10	יער
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) שבילים: תותר הסדרת שבילי מטיילים ברוחב שלא יעלה על 2 מ' ללא מצעים, אספלט, ריצוף, קירות תמך או חומרי מליטה אחרים, או באמצעות משטחים מורמים מעל פני הקרקע באמצעות עמודים (דקים) העשויים מקונסטרוקציה קלה כגון עץ, מתכת ו/או חומרים ממוחזרים.</p> <p>(2) תיאסר הפגיעה במצוקים ובמדרגות הסלע הקיימים במקום. (3) בתא שטח מס' 803 יעבור קו ביוב מאספ שכונתי ראשי תת קרקעי. יש להגביל את הפגיעה בשטח לתוואי הקו בלבד. הגישה לשוחת הביוב העליונה תהא דרך הטיילת, ואילו הגישה לשוחת התחתונה תהא מדרך הביוב הקיימת בדרום. לא תותר דרך שירות בין שתי שוחות ביוב אלה. התוואי המדויק יקבע ע"י מתכנן התשתית ביחד עם אדר' נוף. לאחר ביצוע הקו יעשה שיקום נופי ע"פ תכנית לשיקום נופי מאושר.</p> <p>(4) הפיתוח יהיה מינימאלי, תוך שמירה ככל הניתן על המצב הקיים.</p> <p>(5) בתאי שטח 803, 804 מסומנים אזורי שימור נופי. אזורים אלה הם בעלי רגישות אקולוגית מיוחדת ולא תותר כל פיתוח או פגיעה בהם, למעט עבור מעבר קו הביוב בתא שטח 803 כמוזכר לעיל.</p>
ב	<p><b>תוכנית שיקום</b></p> <p>עבור הוראות בדבר הכנת תכנית שיקום ראה סעיף "הוראות בזמן בניה" בסעיף כללי 6.</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>בתחום היער תותר נסיעת רכבים לצרכי תחזוקה, כיבוי אש והצלה בלבד.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קווי תשתית תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>התוואי המדויק של קווי התשתית יקבע ביחד עם אדר' נוף.</p> <p>קו הביוב החוצה את המדרון בתא שטח 803 יבוצע ברוחב המינימאלי הנדרש ויתוכנן במשולב עם טרסות למניעת דירדור עודפי עפר. ראה סעיף קטן ב' לעיל בנושא עריכת תכנית שיקום לפני ביצוע העבודות בשטח.</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>(1) בשטחים ללא עצים תותרנה נטיעות. בשטחים שבהם קיימים עצים תותרנה השלמות של עצים לפי הנדרש.</p> <p>(2) יבוצע תיאום עם פקיד היערות בעניין עצים לשימור.</p> <p>(3) את הנטיעות, העקירות וכן הטיפול בעצים לשימור יש לתאם עם פקיד היערות.</p>
4.11	טיילת
4.11.1	שימושים
	<p>א. טיילת להולכי רגל.</p> <p>ב. מעבר תשתיות ובמיוחד ביוב. יותר מעבר רכב תחזוקה לתשתיות ולחרום בלבד בתחום הטיילת.</p> <p>ג. מצללות, פינות ישיבה, תאורה, ריהוט רחוב, בירזיות, הידראנטים, פינות משחק אשר ישולבו בהתרחבויות ובתנאי שלא תהיה הפרעה לתחזוקת התשתיות התת-קרקעיות.</p> <p>ד. נטיעות כולל גיאופיטים ועצים מההעסקה משטחים אחרים שבשטח התכנית.</p>

4.11	טיילת
4.11.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. טיילת זו תהיה המשכית ע"פ המופיע בנספחי התכנית ובתשריט לצורך מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ביוב, ומעבר רכב שירות ורכב בטחום</p> <p>2. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית / ארץ ישראלית. יש להימנע משתילה וזריעה של מיני צמחים פולשים. תחום הטיילת יקבל אליו גיאופיטים ועצים שהועתקו ממקומות אחרים שבשטח התכנית. ביצוע הטיילת יהיה בשלבים שיאפשרו את ההעתקות הנ"ל.</p> <p>3. הטיילת כוללת שתי התרחבויות שנועדו לשמש גם כרחבת סיבוב לרכב שירות וחירום: האחת בקצה הצפוני של טיילת בסמוך למגרש מס' 811, והשנייה באמצע הטיילת מול מגרש מס' 706. רחבות אלו יישארו פנויות עבור תמרון הרכב.</p> <p>4. לטיילת תתאפשר גישה לרכב תחזוקה וחירום בלבד מכיוון כביש מס' 57. גישה זו תהיה חסומה בשערים למניעת מעבר כלי רכב שאינם מורשים.</p> <p>5. פיתוח הטיילת יהיה מקדים או בד בבד עם בניית מגרשי הבינוי הסמוכים ככל הניתן טרם תחילת עבודות עפר במגרשים ע"מ למנוע שפיכת עפר וסלעים לתחומי יער.</p> <p>6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח הטיילת יהיה הקמת גדר פח שגובהה 2 מ' בגבול החיצוני של קווי הדיקור למניעה מוחלטת של דרדרת של סלעים ושפכי עפר לתחומי יער.</p> <p>7. ההוראות המפורטות לגבי שטחים ציבוריים פתוחים חלות על יעוד זה.</p> <p>8. תותקן מערכת הפעלה, בקרה וקריאה ממוחשבת עבור מערכת ההשקייה. השימוש במים מושבים יהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p>9. יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום הטיילת כולל מתקן לקשירתם.</p> <p>10. התאורה תופנה פנימה תוך צימצום זליגת אור לכיוון שטחי יער.</p> <p>11. תכנון הטיילת יאפשר גישה לקו הביוב המאסף הראשי החוצה את תא שטח מס' 803 (ראה נספח מס' 5).</p> <p>12. בקצה המזרחי של הטיילת תתאפשר התחברות לטיילת המתוכננת בשכונה ד/4 ממזרח. פרטי הפיתוח יתואמו עם מהנדס העיר.</p> <p>13. בקטע הטיילת התחום בגבול מגבלות הבניה כמסומן בתשריט התכנית (חלק מתא שטח 810), תנאי לביצוע יהיה אישור של חב' נתיבי ישראל לחתך הסופי של כביש מס' 40, ביחס לתכנון של תוואי דרך מס' 38.</p>
4.12	ככר עירונית
4.12.1	שימושים
	<p>א. מקום מנוחה ושהייה לרווחת הולכי הרגל.</p> <p>מעבר להולכי רגל ואו לאופניים.</p> <p>ב. גינון, נטיעות, מיסלעות, ריהוט גן ורחוב, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, תאורה, מתקני חניה לאופניים, מרכזי מיחזור.</p> <p>ג. תותר בניית מבנה שירותים לצרכי הציבור.</p> <p>ד. יותרו מתקני תשתית ומבני עזר משולבים בפיתוח.</p> <p>ה. לא תותר הקמתם של מבנים זמניים ואו יבילים.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הכיכר תשמש חיבור ומעבר נטוע ומגוון בין הרחובות המקבילים מספר 45 ו-46.</p> <p>מפלס הכיכר העיקרי בשולי הככר יהיה המשכי למפלסי רחובות אלה.</p>



<p><b>4.12 ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p>מעבר תת קרקעי רחב ומואר מתחת לכביש מס' 40 יחבר בין הכיכר לעמק (תא שטח מס' 805). הירידה ממפלס הרחובות למפלס המעבר שמתחת לכביש 40, תהיה הדרגתית ורחבה, אשר תתוכנן כחלק מהעיצוב הכולל של הככר. ישולבו בכיכר רמפות, מדרגות, ערוגות, מצללות, פינות ישיבה, תאורה, פינות משחק, שילוט. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הככר בשלמותה לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>4.13 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>4.13.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. יותרו מעברים תחתיים להולכי רגל כמסומן בתשריט התכנית ובנספח בינו מס' 1א', חניה, גינון, ריהוט רחוב, מתקני מחזור, מסלולי אופניים, תאורה ותשתיות, תחנות היסעים ותחנות ויסות לאוטובוסים הכולל חדר נהגים.</p>	
<p><b>4.13.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. הרחובות תוכננו לפי חתכים טיפוסיים המופיעים בנספח התנועה. תוכננו צמתים ואמצעי ריסון מגוונים כולל הגבהות בכול אזורי מעברי החציה ובמיוחד אלה שמקשרים בין השבילים הניצבים לדרך וכן הגבהת הרחובות סביב הככר העירונית ( תא שטח מס. 601 ).</p> <p>ב. בתחום אזורי מיתון התנועה תוגבל מהירות התנועה ועל שטח זה יחולו ההנחיות בתחומי אדריכלות ועיצוב רעיוני, עיצוב נופי, תנועה וכבישים כפי שהן מופיעות בהנחיות משרד התחבורה. ברחובות ממותני תנועה תנתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים על תנועת רכב פרטי.</p> <p>ג. לאורך הרחובות יותקנו מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה ליחידות דיור.</p> <p>ד. בקטע כביש מס' 40 התחום בגבול מגבלות הבניה כמסומן בתשריט התכנית ( חלק מתא שטח 505 ותא שטח 506 ), תנאי להיתר בניה יהיה אישור של חב' נתיבי ישראל לחתך הסופי של כביש מס. 40, ביחס לתכנון של תוואי דרך מס' 38. כל עבודות הביצוע של הדרך בקטעים אלה כולל דיפון ודיקורים, יהיו בתוואי הדרך בלבד על מנת למנוע הפרעה לעבודות דרך מס. 38 הארצית.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בעבודות הסלילה נכללים הכבישים, החניות, המדרכות, מסלולי האופניים, קירות תומכים, מעקות, תשתיות תת-קרקעיות, תאורת רחוב, שתילה וכיוצ"ב.</p> <p>(1) חתכים: חתכי הדרך כוללים רצועות עבור נטיעת עצים. החתכים מופיעים בנספח התנועה-נספח מס' 2. חלה חובת נטיעת עצים לאורך כל הרחובות על פי המוראה בנספחי הפיתוח.</p> <p>המרחקים בין העצים יבטיחו זוויות ראיה בטוחות בצמתים וביציאות מחניות.</p> <p>(2) קירות תמך: תותר חדירה של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות אל תוך תחום מגרשים גובלים, וזאת במידה שלא תעלה על 1 מ'.</p> <p>(3) מנהרה/מעבר תחתי: בקטע הכביש המסומן כמנהרה/מעבר תחתי בתשריט, יתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל בין הכיכר העירונית שבתא שטח מס. 601 והשטחים הפתוחים והמיוערים שבתא שטח מס. 805.</p> <p>(4) תחנת ויסות לאוטובוסים וכן עמדות להיסעים ישולבו בחתך הדרך של רחוב מס' 40 בתא שטח מס' 505 ( במקביל לתאי שטח 201 ו- 202 ), כמופיע בנספח מס' 2 (נספח התנועה). בתא שטח זה יותר לשלב חדר נהגים בקומה אחת עד לשטח כולל של 50 מ"ר. לא יותר השימוש במבנה יביל. המבנה יחופה באבן וישולב בסביבתו- באישור מהנדס העיר.</p>	<p>ב</p>

4.13	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>(5) ריצוף המדרכות יהיה באבן משתלבת או באספלט בשבילי אפניים המשולבים במפלס המדרכה.</p> <p>(6) התכנון המפורט של כל הדרכים יעשה בשילוב עם אדריכל נוף.</p> <p>(7) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.</p> <p>(8) מעברי חציה המשכיים לשבילים ציבוריים יהיה מוגבהים, כלומר מעל גובה מפלס הכביש, באופן שידגיש את המשכיות המעברים ובאופן שיהיה ברור לכלי הרכב.</p> <p>(9) הרחובות מצידי הככר העירונית יהיו מרוצפים ואו מוגבהים.</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>1. אופניים :</p> <p>- סלילת שבילי אופניים בתוואי דרכים הכוללות שבילי אופניים ע"פ נספח התנועה, תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p> <p>-תנועת אופניים -תותקן תשתית רציפה ויעילה לתנועת אופניים. תנועת האופניים תופרד מתנועת הולכי הרגל.</p> <p>-תנועת האופניים תופרד מתנועת רכב מנועי ע"פ עוצמת התנועה החזויה ומהירותה.</p> <p>2. תחבורה ציבורית :</p> <p>-תובטח עדיפות לתחבורה ציבורית על פני רכב פרטי בכל האמור בהקצאת נתיבי תנועה, מקומות חניה, תחנות אוטובוסים, הסדרי תנועה, תמרורי רימזור וכיוצ"ב.</p> <p>-חתך המיסעה בדרכי גישה למוסדות ציבור יהיה מינימום 5.5 מ' ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>
4.14	<b>דרך משולבת</b>
4.14.1	<b>שימושים</b>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 , למעט מסילת ברזל. הדרך כוללת מיסעה משותפות להולכי רגל, לרכב ולאופניים, לחניה, לגינון, לריהוט רחוב, למתקני מיחזור ולתאורה ותשתיות. תוואי הדרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט.</p>
4.14.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) חתך הדרך הוא משותף למיסעה לכלי רכב, להולכי רגל, לאופניים, ריהוט רחוב, תאורה, נטיות וגינון.</p> <p>(2) קירות תמך : תותר חדירת לתחום מגרשים גובלים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות וזאת במידה שלא תעלה על 1 מ'.</p> <p>(3) המיסעה תרוצף באבן משתלבת.</p>
4.15	<b>שביל</b>
4.15.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. חיבורים ומעברים ציבוריים בין רחובות מקבילים.</p> <p>ב. יותר שילוב מתקנים כגון חדרי השנאה לחשמל וחדרי תקשורת. ג. כניסות עבור הולכי רגל לבניינים מטיפוס E שלאורך השבילים הסמוכים להם.</p>
4.15.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. השבילים יתוכננו כך שישמשו חיבורים ומעברים נטועים למעבר עבור ציבור הולכי רגל בין</p>

4.15	<b>שביל</b>
	<p>רחובות מקבילים. ישולבו בהם מדרגות, ערוגות, מצללות, פינות ישיבה, תאורה, פינות משחק אשר ישולבו בהתרחבויות ו/או בפודסטים, ותשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ב. מתקני תשתית כגון חדרי שנאים לחשמל וארונות תקשורת ישולבו בפיתוח ויוצגו מן העין כך שלא ייקטע המעבר החופשי והבטוח להולכי הרגל.</p> <p>ג. תכנון השבילים יעשה בתיאום עם תכנון בנייני המגורים מטיפוס E שלאורכם שבתאי שטח מס' 128,137,122,123,150,147,165,136.</p> <p>השבילים יתוכננו באופן שיאפשר לבצע כניסות להולכי רגל לבניינים אלה.</p> <p>פיתוח השבילים יהיה בד בבד עם בניית מגרשי הבינוי הסמוכים שבתאי השטח הנ"ל.</p> <p>ד. ההוראות המפורטות לגבי שטחים ציבוריים פתוחים חלות על יעוד זה.</p>
4.16	<b>מגורים ומסחר</b>
4.16.1	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר קמעונאי וארקדה עם זיקת מעבר לציבור בקומת הקרקע. מגורים בקומות העליונות, מרתפי חניה ושטחי שירות. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי איכסון לחומרי גלם.</p>
4.16.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ההוראות החלות על מגרש מס' 402 בסעיף 4.17 להלן, המיועד למסחר ותעסוקה, חלות גם על ייעוד זה במגרש 401, למעט הנושאים הבאים:</p> <p>(1) קומת הקרקע תיועד למסחר ולארקדה עם זיקת מעבר לציבור ומעליהן קומות מגורים.</p> <p>(2) תהיה הפרדה בין הכניסות למסחר והכניסות לקומות המגורים, הן מהרחוב והן מהחניון.</p> <p>(3) תותרנה מרפסות זיזיות בבנין זה. מרפסות כנ"ל תוכלנה לבלוט עד 2 מ' מעבר לקו המגרש. עיצוב מרפסות זיז יהיה על פי המפורט בסעיף 4.2.2, ס"ק ג' 2 לעיל.</p> <p>(4) יינקטו כל אמצעים למניעת הפרעות הדדיות בין המגורים לשימושי המסחר, במיוחד בכל הקשור לאצירת אשפה, חניה, גישה לשימושים השונים, ומניעת רעש וריחות. בקומות המגורים יוכנו פירים העולים עד לגג המבנה לאוורור קומת המסחר ועבור ארובות של עסקי מזון שבקומה זו.</p> <p>(6) עבור הוראות בנושא שילוט ראו סעיף כללי 6.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. כחלק מתכנון החניה יוקצו מקומות חניה נפרדים לעובדים. מקומות אלה יסומנו בבקשה להיתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו כך שהם לא יהיו על חשבון מקומות החניה המועדפים מבחינת נגישותם למסחר ונוחיותם למשתמש המזדמן.</p> <p>ב. יותקנו מקומות חניה לאופניים מול החזית המסחרית. מיקום מקומות חניה אלה יקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.</p>
4.17	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.17.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מוסדות ציבור כדלקמן: תא שטח 205: ביי"ס תיכון, מגרשי ספורט. תא שטח 214: ביי"ס תיכון, מקווה, מגרשי ספורט.</p> <p>ב. מגורים.</p>
4.17.2	<b>הוראות</b>

4.17	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. א. בתרחיש עבור אוכלוסייה בעלת גודל משפחה ממוצע של 5.5 נפשות, ההוראות לתאי השטח ביעוד זה, יהיו כמפורט בסעיף 4 תת סעיף "מבנים ומוסדות ציבור" וכמופיע בנספחי הבינוי והפיתוח.</p> <p>1. ב. בתרחיש זה, זכויות הבניה, גובה המבנים ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5 בשימוש: מוסדות ציבור.</p> <p>2. א. בתרחיש עבור אוכלוסייה בעלת גודל משפחה ממוצע בבית שמש ההוראות לתאי השטח ביעוד זה, יהיו כמפורט בסעיף 4 תת סעיף "מגורים ב".</p> <p>2. ב. בתרחיש זה, זכויות הבניה, גובה המבנים ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5 בשימוש: מגורים.</p> <p>2. ג. טיפוס הבניה יהיו אותם טיפוסים בניה כפי שנקבעו בתאי שטח המיועדים למגורים ב' במגרשים הסמוכים על פי המתואר בהוראות התכנית לבניה ביעוד מגורים ב' בכל הנוגע לגבהים, דירוגים, חומרים, אופי ועיצוב אדריכלי, פתרונות חניה וגישות, קווי בנין ומרווחים בין מבנים וכיוצ"ב, בהתאמות הנדרשות עכב שינויים בגבהים של הדרכים הסמוכות, שיפועי הטופוגרפיה וכיוצ"ב.</p> <p>2. ד. בתא שטח 214 בפינת הרחובות 40 ו-41, בנין המגורים יהיה הטיפוס פינתי כמתואר בנספחי הבינוי בצמתים אחרים. הבניין יתייחס לצומת ולשני הרחובות המצטלבים בו.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהא מותנה באיכלוס מלא של השכונה ומיצוי הפרוגרמה הציבורית העונה על צרכיה המלאים ע"פ ההנחיות המיוחדות שבסעיף זה.</p> <p>1. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מוסדות ציבור:</p> <p>א. כל התנאים המפורטים בסעיף 4 תת סעיף מבנים ומוסדות ציבור, חלים על הבניה למוסדות ביעוד זה.</p> <p>2. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מגורים:</p> <p>א. תאי השטח שחוות הדעת המתוארת לעיל תקבע כי אינם נדרשים כשטח למבנים ומוסדות ציבור, יותר בהם השימוש למגורים ב' והועדה המקומית בית שמש תוכל לאשר בהם בקשות להיתרי בניה למגורים כמפורט בהוראות התכנית ובנספחי הבינוי למגורים ב'. כל התנאים המפורטים בסעיף 6 החלים על שימוש מגורים ביעוד מגורים ב' חלים על הבניה למגורים ביעוד זה. כל בקשה להיתר בניה לבנין למגורים בתאי שטח אלה, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח בקני"מ 1:250 כמוגדר עבור מגרשים ביעוד "מגורים ב".</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השימוש במגרשים אלו אם למגורים או למוסדות ציבור, ייקבע לאחר איכלוס השכונה ולאחר שתועבר לוועדה המקומית בית שמש חוות דעת של מהנדס העיר המפרטת את סה"כ הצרכים הפרוגרמטיים למגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, בהתבסס על הפרוגרמות שבנספח 14 ובהתאם לצרכים המלאים של האוכלוסייה המאכלסת את השכונה.</p> <p>ניתן לקבוע במגרשים אלו שימוש למגורים אך ורק אם יתברר מחו"ד מהנדס העיר כי אין צורך בתאי שטח אלו לשימוש למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>למען הסר ספק, שימוש למבנים ומוסדות ציבור או למגורים יעשה במגרש שלם ולא ניתן לחלק מגרש ליעודים שונים אלה וכן לא יותרו שימושים ציבוריים במבני מגורים.</p>

4.17	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.18	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.18.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסחר קמעונאי וארקדה עם זיקת מעבר לציבור בקומת הקרקע. משרדים, שירותי רפואה ושירותי שונים כגון שירותי אשנב ותעסוקה, ובלבד שלא יהיו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו ובאישור היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי איכסון לחומרי גלם.</p>
4.18.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>(1) גובהה של קומת הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה אחת. גובה קומת הכניסה יהיה בין 4.5 מטר ל-5.5 מטר.</p> <p>(2) קווי בניין יהיו קו בניין-0. בחזית שמול כביש מס' 46 קו בנין זה הוא קו בניין מחייב לכל אורכו לאורך המדרכה. מאחורי קו זה ולאורך כל המגרש בחזית הפונה לכיוון הכיכר העירונית תהיה ארקדה בעומק מזערי של 4 מ' ממישור חלונות הראווה ועד לקו הבניין.</p> <p>(3) מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בניינים.</p> <p>(4) תהיה הפרדה בין הכניסות לקומות התעסוקה ובין הכניסות לשימושי המסחר.</p> <p>(5) החניות תהיינה ע"פ תקן החנייה התקף. יחד עם זאת, החניות הניצבות מול חזית הבניין בדרך הציבורית מס' 46 תספרנה כחלק מהחניות הנדרשות עפ"י התקן.</p> <p>(6) חצר המשק תהיה מקורה.</p> <p>(7) החזית לכיכר :</p> <p>חומרי גמר : חומרי הגמר למעטפת יהיה אבן טבעית, כולל בארקדות. קירות תומכים יבוצעו באבן טבעית. אסור השימוש באבן נסורה. פרוט מלא של חומרי הגימור יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>(8) גג :</p> <p>הגגות יהיו שטוחים. קולטי שמש ודודים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסגרו מאחורי מסתורים. המסתורים יהיו מחמרי בניה קשיחים ויתוכננו כחלק אינטגרלי מחיפוי בניין. תכנון הגג יכלול פתרונות ניקוז. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>(9) מזגנים :</p> <p>פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מיזוג מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.</p> <p>אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.</p> <p>מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מיזוג מרכזיות ימוקמו בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>(10) צנרת :</p> <p>לא יותר השימוש בצנרת גלויה על החזיתות כולל בארקדה : לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות הארקדה. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>(11) שילוט :</p> <p>היתר הבניה לבנין יפרט את מיקום השילוט ועיצובו. ראו סעיף כללי 6.</p> <p>(12) פיתוח סביבתי :</p> <p>הבקשה להיתר בניה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, פרטי הארקדה, גדרות, ריהוט רחוב וכיו"ב) המשמשים את הציבור בתחום הארקדה ולאורך המדרכות שלאורך הארקדה. אחריות</p>

4.18	<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p> <p>הפיתוח תחול על היזם המפתח את המגרש כולו. כמו כן, יוצגו כל הסידורים המתחייבים למתקני האחסון והאשפה, ולמניעת הפרעה לדיירים ולקונים בשל פריקה של סחורות. מיקומם של אזורי הפריקה ושל מתקני האשפה, יהיה מקורה ובתוך שטח המגרש. יוכנו פירים העולים עד לגג המבנה לאוורור, ועבור ארובות של עסקי מזון בקומת הקרקע. (13) יותרו מספר כניסות לבנין. מפלסי הכניסה השונים יותאמו למפלס המדרכה הקרובה. (14) עבור הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה ראה סעיף 6.13 שלהלן.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא תאושר הקמת מבנה עם שימוש של תעסוקה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש של תעסוקה עומד בהוראות דיני איכות הסביבה. הבקשה להיתר בניה למבנה עם שימוש של תעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את שימוש התעסוקה המבוקש, תוך פירוט אופן העמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות בהוראות התכנית לנושא הסביבתי.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. יותקנו מקומות חניה לאופניים מול החזית המסחרית כולל מתקן לקשירתם. מיקום מקומות חניה אלה יקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>ב. חניון המבנה יכלול מקומות חניה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה יהיה ישירות ממפלס הכניסה לבנין. החניון הנ"ל יכלול מקלחות, מלתחות, תאים ו/או חדרים לייבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן כזה.</p>
4.19	<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.19.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטחים פתוחים המשכיים לפארק / גן ציבורי אשר יחברו כשבילים את תא שטח מס' 701 לרחובות מס' 40 ו-41.</p>
4.19.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. במידה ולא אוחדו מגרשים 201,202,203 באמצעות איחודם עם מגרשים מספר 720 ו-716 (עבור הרחבת המוסדות) חלות הוראות הפיתוח החלות על השטח לפארק / גן ציבורי ו/או שבילים.</p> <p>ב. במידה ויאוחדו מגרשים 201,202,203 באמצעות איחודם עם מגרשים מספר 720 ו-716 כדי לאפשר את הרחבת המוסדות, יחולו ההוראות הנוגעות למבני ציבור ולפיתוח במגרשים של מבני ציבור לפי סעיף 4.13 לעיל, אך בכל מקרה, יש להשאיר את המעברים פתוחים למעבר הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. השטח יפותח בהתאם ויתוחזק ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>

<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.19</b></p>
<p><b>איחוד וחלוקה</b> באישור הועדה המקומית יותר איחוד של מגרשים 201,202,203 באמצעות איחודם עם מגרשים מספר 720 ו-716 לצרכי הרחבת המוסדות.</p>	<p>ב</p>
<p><b>יער נטע אדם קיים</b></p>	<p><b>4.20</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.20.1</b></p>
<p>שימור ערכי טבע ונוף, שימור אקולוגי, שימור בתי גידול, נטיעות כולל עבור קליטת גיאופיטים ועצים שהועתקו ממקומות אחרים, שרידי טרסות ומתקנים חקלאיים קדומים, שמירה על ערכי טבע הקיימים במקום כגון מצוקים, מדרגות סלע, צמחייה קיימת, שבילי הליכה, רצועות צמחיה לאורך הטיילת, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, דרכי יער וכיוצ"ב וכל השימושים המותרים בתמ"א 22.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.20.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> ההוראות החלות על אזורי יער המפורטות בהוראות תכנית זו, חלות גם באזור זה ובתנאי שאינן סותרות את הוראות תמ"א 22 ליער נטע אדם קיים.</p>	<p>א</p>
<p><b>יער טבעי לשימור</b></p>	<p><b>4.21</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.21.1</b></p>
<p>שימור ערכי טבע ונוף, שימור אקולוגי, שימור בתי גידול, נטיעות כולל עבור קליטת גיאופיטים ועצים שהועתקו ממקומות אחרים, שרידי טרסות ומתקנים חקלאיים קדומים, שמירה על ערכי טבע הקיימים במקום כגון מצוקים, מדרגות סלע, צמחייה קיימת, שבילי הליכה, רצועות צמחיה לאורך הטיילת, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, דרכי יער וכיוצ"ב וכל השימושים המותרים בתמ"א 22.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.21.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> ההוראות החלות על אזורי יער המפורטות בהוראות תכנית זו, חלות גם באזור זה בנוסף על הוראות תמ"א 22 ליער טבעי לשימור.</p>	<p>א</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
דיור מיוחד דרך מוצעת מבנים ומוסדות ציבור		159	4212	11450	5000	1500	3000	500	80	200	30	8	2	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		505	9314	38	12	0	0	0.5	0.5		3.5	1	0	2	2	2	2
מבנים ומוסדות ציבור		201	7436	8550	2600	2230	1115	195	70		14.5	4	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		202	12072	14000	4150	3620	1810	195	70		14.5	4	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		203	8134	9350	2840	2440	1220	195	70		14.5	4	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		204	1292	1950	630	388	194	245	80		14.5	4	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		206	508	670	348	153	76	245	80		14.5	4	1	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		207	1111	1800	425	333	167	245	80		14.5	4	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		208	1192	1800	580	358	179	245	80		14.5	4	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		209	1361	1700	685	700	245	245	80		11	3	2	4	4	4	5
מבנים ומוסדות ציבור		210	592	630	270	370	180	245	80		11	3	2	4	4	4	5
מבנים ומוסדות ציבור		211	531	695	295	220	90	245	80		14.5	4	1	3	4	5	4
מבנים ומוסדות ציבור		212	1003	1400	610	300	150	245	80		14.5	4	1	5	5	5	5



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- 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
מבנים ומוסדות ציבור		213	494	700	290	148	74	245	80		14.5	4	1	3	3	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור		215	502	700	300	153	75	245	80		11	3	1	3	2	4	5	
מבנים ומוסדות ציבור		216	3011	3350	1175	902	452	195	80		11	3	3	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור		217	1597	2400	800	480	240	245	80		11	3	1	5	5	5	5	
מגורים א'		112	1412	580	270	415	190	100	80	10	9	3	3	3	4	4	6	
מגורים א'		113	1409	580	270	380	180	97	80	10	9	3	2	4	4	4	6	
מגורים א'		114	1458	580	270	380	180	93	80	10	9	3	2	4	4	4	6	
מגורים א'		115	1481	580	270	380	180	92	80	10	9	3	2	4	4	4	6	
מגורים א'		170	1269	550	175	0	120	67	70	5	9	2	1	2	2	3	6	
מגורים א'		171	4068	1320	330	0	220	46	70	11	7	2	1	2	3	3	6	
מגורים ב'		102	1462	600	305	600	255	117	80	11	9	3	4	4	4	4	6	
מגורים ב'		103	1364	600	305	600	255	125	80	11	9	3	4	4	4	4	6	
מגורים ב'		104	1363	600	305	600	255	125	80	11	9	3	4	3	3	4	6	
מגורים ב'		105	1295	1045	440	0	135	125	80	10	18	6	1	4	4	5	5	
מגורים ב'		106	1257	1045	770	0	0	144	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		107	1386	1045	770	0	0	131	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		108	1228	1045	770	0	0	148	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		109	1136	1045	770	0	0	160	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		116	1292	1045	770	0	0	140	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		117	1141	1045	770	0	0	159	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		118	1142	1045	770	0	0	159	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		119	1212	1045	770	0	0	150	80	11	18	6	0	4	4	5	6	
מגורים ב'		120	947	1045	770	0	0	192	80	11	18	6	0	4	4	5	4	
מגורים ב'		121	971	1045	770	0	0	187	80	11	18	6	0	4	4	5	4	
מגורים ב'		122	1032	1080	600	0	420	191	80	10	21	7	0	5 (1)	5	4	5	
מגורים ב'		123	2314	2100	960	500	1040	199	80	28	18	6	2	4	5 (1)	5	5	
מגורים ב'		124	1397	600	290	400	180	102	80	10	9	3	2	4	4	4	6	
מגורים ב'		125	1352	600	290	400	180	105	80	10	9	3	2	4	4	4	6	
מגורים ב'		126	1347	600	290	440	200	110	80	10	9	3	3	4	4	4	6	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% נותא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'		127	1368	600	290	480	220	113	80	10	9	3	3	4	4	4	6
מגורים ב'		128	1086	950	600	0	420	181	80	10	21	7	0	4	5 (1)	5	6
מגורים ב'		129	1199	1045	980	0	0	169	80	11	18	6	0	4	4	4	6
מגורים ב'		130	1176	1045	980	0	0	172	80	11	18	6	0	4	4	4	6
מגורים ב'		131	1114	1045	980	0	0	182	80	11	18	6	0	4	4	4	6
מגורים ב'		133	1088	1045	980	0	0	186	80	11	18	6	0	4	4	4	6
מגורים ב'		134	1034	1045	980	0	0	196	80	11	18	6	0	4	4	4	6
מגורים ב'		135	1193	1045	980	0	0	170	80	11	18	6	0	4	4	4	6
מגורים ב'		136	1052	950	600	0	420	187	80	10	21	7	0	5 (1)	5	4	6
מגורים ב'		137	1142	950	450	190	460	180	80	12	15	5	2	5 (1)	4	4	5
מגורים ב'		138	3215	2600	1120	800	1560	189	80	36	18	6	3	4	4	5	5
מגורים ב'		139	2854	2600	710	760	1650	200	80	36	18	6	3	4	4	5	5
מגורים ב'		140	1096	570	240	480	600	172	80	10	9	3	3	4	4	3	5
מגורים ב'		141	1156	570	240	420	580	157	80	10	9	3	3	4	4	3	5
מגורים ב'		142	1107	570	240	420	580	164	80	10	9	3	3	4	4	3	5
מגורים ב'		143	1056	1045	980	0	0	192	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		144	1234	1045	980	0	0	164	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		145	1217	1045	980	0	0	166	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		146	1034	1045	980	0	0	196	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		147	1020	950	600	0	420	193	80	10	21	6	1	4	5 (1)	5	5
מגורים ב'		148	1128	1045	980	0	0	180	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		149	951	1045	860	0	0	200	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		150	2766	2280	960	380	1040	168	80	28	18	6	2	5 (1)	3	5	5
מגורים ב'		151	950	600	270	360	540	186	80	10	9	3	3	4	4	3	5
מגורים ב'		152	946	600	270	360	540	187	80	10	9	3	3	4	4	3	5
מגורים ב'		153	953	600	270	360	540	186	80	10	9	3	3	4	4	3	5
מגורים ב'		154	1093	760	320	285	480	169	80	11	18	5	3	4	4	5	5
מגורים ב'		155	905	990	800	0	0	198	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		156	894	990	800	0	0	200	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		157	899	990	800	0	0	199	80	11	18	6	0	4	4	5	6
מגורים ב'		165	1354	760	320	390	560	150	80	12	15	5	4	5 (1)	4	5	5
מגורים ב'		166	1080	570	240	480	600	175	80	10	9	3	3	4	4	3	6
מגורים ב'		167	927	570	240	480	560	200	80	10	9	3	3	4	4	3	6
מגורים ב'		168	1052	570	240	480	580	178	80	10	9	3	3	4	4	3	6
מגורים ג'		110	1754	1800	800	285	870	214	80	22	21	7	2	4	4	5	5

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'			111	1553	1800	800	285	870	242	80	22	21	7	4	4	5	5
מגורים ג'			132	1503	1800	800	200	800	240	80	21	21	7	4	4	5	5
מגורים ג'			158	2337	2500	1120	380	1200	223	80	32	18	6	4	4	5	5
מגורים ומבנים ומוסדות וציבור	מבנים ומוסדות וציבור		205	4023	1815	415	4230	1600	200	80		11	3	5	5	6	5
מגורים ומבנים ומוסדות וציבור	מגורים ב'		205	4023	3264	1280	0	960	137	80	32	18	5	4	4	5	4
מגורים ומבנים ומוסדות וציבור	מבנים ומוסדות וציבור		214	4516	5190	1580	1355	675	195	80		14.5	4	5	5	5	5
מגורים ומבנים ומוסדות וציבור	מגורים ב'		214	4516	3876	1520		1140	145	80	38	18	5	4	4	5	6
מגורים ומסחר	מגורים		401	2051	(2) 2650	(2) 1850		(2) 1000	(2) 258	100	32	20	(3) 5	0	0	0	0
מגורים ומסחר	מסחר		401	2051	(2) 1350	(2) 650	0	(2) 2000	(2) 204	100		20	(3) 5	0	0	0	(1) 0
מסחר			301	1017	400	100	100	150	74	60		6	1	0	0	2	0
מסחר			302	1012	400	100	100	150	74	60		6	1	0	0	2	0
מסחר ותעסוקה	מסחר		402	1986	(5) 1335	(5) 650	0	(5) 2000	200	100		18	3	0	0	0	(1) 0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה		402	1986	(5) 2665	(5) 1150	0	(5) 1000	243	100		18	(7) 3	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים			717	997	250		500		75	35		6	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים			750	59	59				100	100		4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים			751	71	71				100	100		4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים			752	60	60				100	100		4	1	0	0	0	0
פארק / גן וציבורי			701	21122	200	10			1	1		4.5	1	5	5	5	5

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:**

- (1) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים, כולל חניות ומרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- (2) ייתכנו קומות חניה נוספות לצורך השלמת תקני חניה ע"פ תקן החניה התקף לעת מותן היתר הבניה- בשטח של עד 35 מ"ר תוספת שטח לרכב, אשר יתווסף בתחום המגרש בת הקרקע בלבד.
- (3) ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל או מתחת לכניסה הקובעת, בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה, כולל העברת שטחים בהתאמה.
- (4) גובה המבנה מעל למפלס הכניסה הקובעת אינו כולל את הכותקנים הטכניים, המעקות, חדר המדרגות היוצאות לגג.
- (5) זכויות הבניה המצויינים עבור תאי שטח 601 ו-701 הן עבור קיוסק, שירותים ומחסן גנני.
- (6) תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות נקורות שהן פתוחות בלבד, בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
- (7) למען הסדר ספק, ניתן לנצל את זכויות הבניה המוגדרות ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, לשימוש אחד בלבד (מגורים או מבנים ומוסדות ציבור). זכויות הבניה המוגדרות הינן בהתאם לזכויות הקבועות לשימוש המבוקש ואינן במוצטר.

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

- (1) קו בניין מחייב.
- (2) תותר גמישות ביחס בין שטחי המסחר ושטחי המגורים בכפוף לחווי"ד מהנדס העיר..
- (3) 4 קומות מגורים מעל לקומת מסחר. סה"כ 5 קומות..
- (4) נורתפים לשימושי מסחר ומגורים. תותר גמישות ביחס בין שטחי המסחר ושטחי המגורים בכפוף לחווי"ד מהנדס העיר..
- (5) תותר גמישות ביחס בין שטחי המסחר ושטחי התעסוקה בכפוף לחווי"ד מהנדס העיר..
- (6) נורתפים לשימושי מסחר ותעסוקה. תותר גמישות ביחס בין שטחי המסחר ושטחי התעסוקה בכפוף לחווי"ד מהנדס העיר..
- (7) 2 קומות תעסוקה מעל לקומת מסחר. סה"כ 3 קומות..

**6. הוראות נוספות.**

6.1	אדריכלות
	<p>(1) תמהיל: תמהיל יחידות הדיור בכול מתחם תכנון באזורי מגורים ב' ו-ג' יהיה כדלקמן:</p> <p>כ- 25%: יחידות דיור בנות 3 חדרים.</p> <p>כ- 25%: יחידות דיור בנות 3 חדרים עם אפשרות הרחבה ל- 4 חדרים.</p> <p>כ- 25%: יחידות דיור בנות 4 חדרים.</p> <p>כ- 25%: יחידות דיור בנות 5 חדרים.</p> <p>תותר סטיה מתמהיל זה עד ל- 10% מסך מספר יחידות הדיור המותר באותו מתחם תכנון בלבד.</p> <p>תמהיל זה אינו כולל את מגרשים 205 ו- 214.</p> <p>(2) חדר לבניה בעתיד בדירות שנועדו להרחבה:</p> <p>במגרשים בהם סומנו בנספחי הבינוי והפיתוח דירות להרחבה, היתר הבניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה לשטח עיקרי ושטח שירות. בתכנית הבינוי והפיתוח למתחם התכנון ו/או בהיתר הבניה הראשון לכל מגרש, יוגדרו חדרים לבניה בעתיד כמפורט להלן:</p> <p>- חדר לבניה בעתיד יהיה חלק מיחידת הדיור אליה שויך.</p> <p>- חדרים לבניה בעתיד ימוקמו ככל האפשר באגפים שלמים נמוכים ממפלס הרחוב העליון ובחזיתות אחוריות, באופן שתמנע פגיעה בחזות המבנה בעת הבניה ובשלבי הביניים.</p> <p>- הקמת חדרים לבניה בעתיד תותר רק לאחר 3 שנים לפחות מיום קבלת טופס 4 לאיכלוס הבנין המקורי.</p> <p>- עד לביצוע החדר לבניה בעתיד בפועל, שטחו בקומת הקרקע יהיה משותף ולא יוצמד לדירה כלשהיא.</p> <p>- על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה את כל פעולות ההכנה ההנדסיות הנחוצות להרחבת הדירות לכדי מיצוי מלא של זכויות הבניה.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. מרפסות ומצללות:</p> <p>עומק מינימלי של מרפסת הוא 2 מטר, למעט בתא שטח מס. 159 (דיור מיוחד).</p> <p>כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב במצללה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר המצללות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה. מהנדס העיר יאשר את הביצוע האחיד של המצללות בבקשה להיתר. כל יחיד תחויב בבניית מצללה אחת לפחות למעט במרפסות זזיות.</p> <p>ב. חלונות ממ"דים:</p> <p>יש להעדיף הפניית חלון ממ"ד לחזית צדדית ולא לרחוב ציבורי או שטח פתוח ציבורי. מיגון החלונות חדרי הביטחון יהיה מסוג נגרר לתוך כיס ניסתר.</p> <p>ג. טיפול במשטחי הגג:</p> <p>באזורי המגורים הגגות יהיו גגות רעפים ו/או שטוחים. במבני הציבור יותר השימוש במגוון גגות.</p> <p>גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:</p> <p>אזורים טכניים כולל עבור קולטי שמש ודודי שמש, ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, אך לא על מבנה היציאה לגג. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר</p>

6.2	אדריכלות
	<p>במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.</p> <p>האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיזוני זהה לגימור הבנין.</p> <p>משטחי הגגות השטוחים ירופפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן.</p> <p>לא יותר חיפוי גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים, אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. גגות משופעים :</p> <p>גגות הרעפים יהיו מורכבים ממישורים משופעים פשוטים בשיפוע של עד 30 מעלות, ללא בליטות ושקעים. יהיו 2 שיפועים או 4 שיפועים לגג בבנין. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג ( קוקיות ). גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח.</p> <p>יוצגו פרטי המזחלות.</p> <p>ז. אבני כרכוב :</p> <p>אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>ח. אנטנות וצלחות תקשורות :</p> <p>מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.</p> <p>ט. שילוט :</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>אסור השימוש בשלטי ארגז במוצבים ע"ג קירות אבן אן בחללים בין עמודי ארקדה.</p> <p>י. קולטי שמש ודודים על הגג :</p> <p>1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש ודודים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.3	אדריכלות
	<p>מבואות ומחסנים בבניי מגורים :</p> <p>א. תותקן רחבת כניסה משותפת במפלס הכניסה לבנין, ששטחה לא יפחת מ- 20 מ"ר.</p> <p>ב. יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבנין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ- 3 מ"ר ליחיד.</p> <p>ג. ייבנו מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ולא יפחת מ- 5 מ"ר. התקנת המחסנים הדירתיים תותר בקומת הכניסה או במרתף.</p>

6.4	אדריכלות
	<p>גובה בניינים, מספר קומות, ומפלס הכניסה ( מפלס ה-00 ) מופיעים בנספחי הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500, בנספחי החתכים, בחוברת טיפוסי הבניה, וכן בטבלה שבסעיף 5 בהוראות.</p> <p>תותר סטיה של עד מטר אחד ממפלס הכניסה ( ה-00 ) המופיע בנספחים, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב, ובלבד שתתאפשר נגישות מהמדרכה ע"פ תקן הנגישות התקף.</p>

<p><b>6.5</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p>	
<p>מסתורי כביסה : לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות או חצר הכוללת פתרון לתליית כביסה לייבוש. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>א. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>ב. הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית ו/או אחורית בלבד.</p> <p>ג. אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.60 מ'.</p> <p>ד. פרטי המסתורים יוצגו בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p>	
<p>חיפוי הבניינים במתחמי הבניה :</p> <p>כל הבניינים יחופו בשלמותם באבן טבעית, מסותתת, מונחת בנידבכים אופקיים. לא יותר השימוש בקירטון לחיפוי קירות עקב עמידותה הנמוכה לארוזיה.</p> <p>לא יותר השימוש באבן נסורה כלל.</p> <p>יותר שימוש חלקי בחומרים עמידים אחרים עד לסך של 20% ממעטפת הבנין ( לא כולל הגג ).</p> <p>חלקי קירות שלא יחופו באבן יהיו בנסיגה מקירות ההיקף העיקריים.</p> <p>פרטי האבן בבניינים יהיו פרטי אבן מלאים, כגון שימוש בפנינות אבן מלאות שאינן חושפות את עובי החיפוי ואבני קופינג מלאות.</p> <p>כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר מהאבן.</p> <p>קירות תמך וגדרות בנויות יהיו באבן טבעית.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p>	
<p>מזגנים :</p> <p>לכל יחידת דיור תסופק הכנה להתקנת מערכת מיזוג אויר ליחידה.</p> <p>א. פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מיזוג מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.</p> <p>ב. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית הצדדית או משולבים במרפסות השירות.</p> <p>ג. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו במרפסות השירות של היחידות, בקרקע הצמודה לבנין או באופן מוסתר על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבנין ובצורה שלא תהיה הפרעה אקוסטית ליחידות הדיור.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p>	
<p>צנרת :</p> <p>א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבנין.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.</p> <p>נושאים אלה יפורטו בתכנית הבקשה למתן היתר.</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p>	
<p>קווי בנין ומרווחים בין בניינים :</p> <p>א. קווי הבנין יהיו כמסומן בנספחי הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1: 500 (נספחים מס' 1א' ו-1ב').</p> <p>בנספחים אלו מסומנים קווי בנין עיליים, קווי בנין תת- קרקעיים, וכן קווי בנין מחייבים. הרזוטות שבתשריט מצב מוצע, מתייחסות לקווי הבנין העיליים הפונים כלפי הרחובות.</p> <p>ב. המרחק המזערי בין מבנים בתוך מתחם תכנון לא יפחת מ- 6 מ', אלא במקרים של הצמדת</p>	

6.9	אדריכלות
	מבנים.
6.10	בינוי ו/או פיתוח
	<p>אזורי המגורים מחולקים למתחמים המהווים מתחמי תכנון כמופיע בנספח הבינוי והפיתוח מס' 1 בקניימ' 1:250 ובחוברת טיפוס הבניה. הבינוי והפיתוח של מתחמי התכנון, מספר יחידות הדיר, שטח הבניה המירבי, מספר הקומות וכיוצ"ב יהיו בהתאם לנספחים. באישור הוועדה יותרו במתחמי התכנון שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות וההצמדות בתוך מתחמי התכנון, בכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>-השינויים יבוצעו עבור מתחם תכנון שלם.</p> <p>-אופי המרקם ישמר.</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה במגרשים למבני ציבור שגודלם מעל 2 דונם תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1:250 שתכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חזית רחוב, חתכים עקרוניים.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה במגרשי מגורים ומסחר תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1:250 שתוגש על מתחם תכנון שלם, ותכלול את כל מגרשי הבניה במתחם והאזורים הציבוריים הגובלים בו. תוכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבניין שלם גם כאשר ההיתר ינתן לחלק מהזכויות ו/א בשלבים.</p> <p>תכנית הבינוי בק.מ. 1:250 תכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חזית רחוב, חתכים עקרוניים.</p> <p>ג. בתכניות כ"ל יוראו הדברים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקומם הסופי של הבניינים במתחם התכנון, גובהם, מפלסיהם, צורתם, המרחקים ביניהם, חניונים חיצוניים.</li> <li>2. גדלי ומספרי הדירות בבניינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.</li> <li>3. סימון מיקום וגודל החדרים לבניה בעתיד בדירות להרחבה.</li> <li>4. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי הרגל ולכלי רכב.</li> <li>5. סימון דירות להמרה.</li> <li>6. מיקום רחבות הכניסה לבניינים. מיקום תאורת חוץ.</li> <li>7. מימדים וצורה סופית של קולונדה ו/או חזית מסחרית, כולל מיקום ואיפיון שילוט מסחרי.</li> <li>8. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.</li> <li>9. פרטים מחייבים לביצוע מצללות באופן אחיד לכל הבניין.</li> <li>10. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציגים את מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים או המתוכנן.</li> <li>11. פרוט גדר זמנית אטומה לזמן הבניה למניעת דרדרת ומטרדים.</li> <li>12. פרוט האמצעים למניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.</li> <li>13. ציון מפלסי המגרשים והכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.</li> <li>14. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי נגר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</li> <li>15. מיקום מקומות חניה כולל חניית אופניים, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.</li> <li>16. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.</li> <li>17. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.</li> <li>18. מיקום מתקני תשתית כגון חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיוצ"ב.</li> </ol> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר יכלול בין היתר קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, עמודי תאורה, קווי תאורה וארונות תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע</p>



<p><b>6.10 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הני"ל בתוך המתחם ובסמוך לו.</p> <p>19. הקצאת מקום מתאים בכל מתחם לצוברי גז תת קרקעיים בתיאום עם מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.</p> <p>20. מעבר תשתיות בין מגרשים וציון זכות הניקוז במדויק.</p>	
<p><b>6.11 עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תכנית רמת בית שמש רובע ד' (שכונות ד'1-ד'5) נמצאות בתחום אתרים המוכרזים כדין.</p> <p>1. עבור רשימת האתרים והוראות נוספות, ראו נספח מחייב 16 ב', המופיע בסוף הוראות תכנית זו.</p> <p>2. עבור הוראות מנחות ראו נספח שימור מס' 16 א' חלק א', ב' וג'.</p> <p>3. בשטחים המיועדים לפארקים, גנים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים יש לשמר ככל הניתן ממצאים ארכיאולוגיים כגון גתות וקטעי קירות טרסות. במידה והארכיאולוג המפקח באתר קבע שיש לשמר ממצאים כני"ל, יש לשלבם בתכנון באופן שיבטיח את שימורם המיטבי. במידת הצורך יועברו הממצאים למקום אחר באתר או לאתר אחר לצורך שימורם.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>	
<p><b>6.12 חניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>חניה:</p> <p>א. תקן החניה המחייב יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה..</p> <p>ב. פתרונות חניה תקינים מנחים יהיו כמופיע בנספחי התנועה והבינוי ובנספח טיפוס הבניה ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והיקפי בניה, שטחים מגוונים, בתי גידול לנטיעות, אמצעי מי נגר וכיוצ"ב ושהכניסה לחניה תהיה במקום המצויין בנספחי הבינוי והפיתוח והתנועה או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם.</p> <p>ג. הכניסות לחניות יהיו כמסומן בנספח התנועה כאמור. שינויים בכניסות אלו ייעשו במסגרת אישור תכנית תמרור לכל תחום התכנית, ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>ה. במקרים בהם תהיה כניסה משותפת לחניונים של שני תאי שטח נפרדים, החלק המשותף של הגישה אל החניונים ירשם כזיקת הנאה משותפת לשני תאי השטח.</p>	
<p><b>6.13 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. בכל השטחים אשר אינם מיועדים לבינוי ולפיתוח, לא יתבצע פיתוח כלשהו למעט פעולות הנדרשות לצורך גישה לציבור, העברת תשתיות ומיגונים אקוסטיים.</p> <p>ב. קווי הדיקור של הבינוי, הטיילת והדרכים המתוכננות לא יחרגו מתחום המגרשים של אותם יעודים, אל תחום השטחים הפתוחים הטבעיים.</p> <p>ג. סקר גיאופיזיים וצמחים נדירים והעתקתם ייעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים ובליויי אגרונום. ככל הניתן גיאופיזיים יועתקו לשצ"פים ו/או לטיילת שבתחום התכנית.</p> <p>הגיאופיזיים ייאספו ע"י ידנית קבלן העתקות מאושר ע"י רט"ג, בתאום מול רט"ג ולאחר קבלת אישור מהם בכתב. העתקת הגיאופיזיים תבוצע בהתאם להוראות שבנספח מס' 11 - "נספח נופי סביבתי" הקובע הנחיות לנושא אופן ונוהלים להעתקת גיאופיזיים. תאום איסוף הגיאופיזיים יכלול בין השאר את נושא מועדי ההעתקה, סימון השטחים המיועדים להעתקה, סימון אזורי שתילה זמניים / הנחיות אחסון, הנחיות לגבי מיקומם הסופי וכיוצ"ב.</p> <p>ד. טרם תחילת העבודות בשטח יתבצע איסוף של צב היבשה המצוי. הפרטים אשר יימצאו בשטחים המיועדים לבינוי ולפיתוח, יועברו לשטחים טבעיים של גריגה ובתה, בתיאום עם רשות הטבע והגנים. הסקר וההעתקה יבוצעו ע"י אקולוג ובהתאם להנחיות רט"ג.</p>	

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.13</b>
<p>ה. במסגרת הגינון ייעשה שימוש מירבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסכניים בצריכת מים. לא ייעשה שימוש במיני צומח המוגדרים כפולשים. יתבצע מעקב אחר התבססות צומח פולש בשטחים הסמוכים לבינוי, ובהתאם יינקטו פעולות ממשק ואחזקה לסילוקו.</p> <p>ו. אסורה שפיקת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>ז. מגרשים לפיתוח הגובלים בשטחים טבעיים יגודרו טרם תחילת העבודות.</p> <p>ח. שטחים טבעיים שנפגעו במהלך עבודות הבניה ישוקמו באחריות בעלי המגרשים הגובלים, לפי החלטת מהנדס העיר, ולא יאוחר ממועד אכלוס המגרשים הגובלים.</p> <p>ט. תכנון השצ"פים יעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטחים ובהתאם לנספחי הנוף והפיתוח. בשטחים עשירים בערכי טבע מוגנים ייעשה מאמץ לשמור על ערכי הטבע האטרקטיביים בשטחים הפתוחים למיניהם. בתכנון שטחים אלה יקבעו הנחיות מיוחדות שיעודן מניעת הפגיעה בערכים המיוחדים ומאפיינים את האזור.</p> <p>י. שימור תשתיות טבעיות בתחום השטחים הפתוחים למיניהם יעשה על בסיס הנספחים הנופיים ונספחי הפיתוח. לעת הכנת תכנון מפורט לשטחים אלה ייבחנו כל המשתנים הנ"ל ע"י אדריכל הנוף והאקולוג כדי להבטיח את איכות השטח כאמור.</p> <p>יא. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים פתוחים, שהם בעלי ערך ועניין, ישומרו בפיתוח השטח, ככל שהדבר משתלב בתכנון.</p>	
<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.14</b>
<p>1. מהנדס העיר, בבואו ליתן היתרי בניה, יכול להנחות מימוש התקנים לבניה ירוקה, במלואם או חלקים נבחרים מתוכם לפי העניין ובהתאמה לעיר ולמאפייני הבינוי והאוכלוסיה ובהתאם לנספח לבניה הירוקה.</p> <p>2. בהיתרי הבניה למוסדות הגדולים (בי"ס, מתנ"ס) ייבחן כיצד ליישם את התקן לבניה ירוקה או מרכיבים מתאימים ממנו, בכפוף לעקרונות שתקבע העירייה בהנחיית מהנדס העיר ומשרד החינוך.</p>	
<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.15</b>
<p>לא תאושר הקמת מבנה עם שימוש של תעסוקה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש של תעסוקה עומד בהוראות דיני איכות הסביבה. הבקשה להיתר בניה למבנה עם שימוש של תעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את שימוש התעסוקה המבוקש, תוך פירוט אופן העמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות להלן:</p> <p>(1) מגבלות סביבתיות לתעסוקה המשולבת במבני מגורים:</p> <p>א. איכות אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>ב. שפכים: השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד.</p> <p>ג. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים) ולגבי מבנה א' (מבני ציבור).</p> <p>ה. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד. שימוש בגז יותר להסקה בלבד.</p> <p>ו. פסולת: תותר רק פסולת נייר, קרטון ופסולת ביתית.</p> <p>ז. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>(2) מגבלות סביבתיות לאזור מסחר, לאזור מגורים ומסחר, ולאזור מסחר ותעסוקה:</p>	

איכות הסביבה	6.15
<p>א. איכות אוויר : במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הבליב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>ג. ריח : לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.</p> <p>ד. רעש : מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני ציבור הרגישים לרעש בסביבה.</p> <p>ה. מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.</p> <p>ו. חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>3) כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת ייעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ה. לצורכי עבודות הבניה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	

איכות הסביבה	6.16
<p>אשפה :</p> <p>לכל בניין / תא שטח יהיה פח טמון רגיל או מפוצל לזרמי הפרדה ו/או עגלות ייעודיות למיחזור חומרים שונים, בחצר מותחמת ומוסתרת עם נגישות לרחוב לצורך פינוי, או בכל שיטה שתיקבע ע"י אגף שפ"ע של הרשות המקומית.</p> <p>במקרים בהם מתקן אצירת אשפה אחת ישרת שני תאי שטח צמודים, יירשם המתקן כזיקת הנאה משותפת לשני תאי השטח.</p> <p>במגרשי מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, מבני ציבור, יתואמו פתרונות אצירת האשפה עם עיריית בית שמש.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.17
<p>1) עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ו/או מגישי הבקשות להיתרי הבניה ועל חשבונם, תשריט חלוקת הקרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2) לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.18	חשמל
	<p>(1) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>(2) כל מערכת ההולכה של החשמל בכל תחום התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>(3) חדרי שנאים ימוקמו ע"פ המסומן בתשריט עבור תחנת השנאה, ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים לפי הצורך ובמגרשים מס' 750, 752 ו-751 ו/או כחלק ממבני הציבור או המסחר. חדרי השנאה עבור שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, ומבני ציבור ימוקמו בתחום קווי המגרש, או משולבים במבנים לפי הצורך.</p> <p>(4) כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם למוראה בנספחי הבינוי והפיתוח.</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל בשלב שלפני היתר הבניה לצורך בדיקה שהבניה המוצעת עומדת בתנאי היתר הסוג של תשתית קיימת, על פי היתרי סוג של הממונה במשרד הגנת הסביבה.</p> <p>(6) כל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית חייבת בהתייחסות חברת החשמל של מחוז ירושלים.</p>

6.19	חשמל
	<p>תחנות השנאה:</p> <p>א. המיקום הסופי של תחנות השנאה המתוכננות בתוך שצ"פ או במגרשים היעודיים לתחנת השנאה ייקבע בתאום עם חברת החשמל, כך שהתחנה תשתלב בפיתוחו ומפלסיו של המגרש באופן אינטגרלי.</p> <p>ב. במיקום הסופי של התחנה נדרשת גישה ישירה עם זיקת הנאה לתשתיות חברת החשמל, מדרך ציבורית, לצורך תחזוקה שוטפת. התחנות תהיינה מוצנעות ככל האפשר. באישור הועדה המקומית תותר הקמת תחנת שנאים בעתיד במגרשים פתוחים ציבוריים למיניהם, ללא צורך בהפקדת תכנית חדשה.</p> <p>ב.על התחנה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. התחנות יורחקו מבניינים סמוכים במידה שלא תפחת מ- 3 מ'. ניתן יהיה לבנות תחנות השנאה בקו בניין-0 לדרכים ולשצ"פ לפי המוראה בנספחי הבינוי, ובלבד שישולבו בקיר בגבול המגרש.</p> <p>2. מבנה תחנת השנאה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע.</p> <p>3. תחנת ההשנאה וארונות תקשורת ייבנו באבן חאמי כדוגמת הבניה באבן של הקירות התומכים וגדרות הבתים. חומר חיפוי המבנים הוא אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד סלטיש או טובזה בלבד, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או האבן.</p> <p>4. הפיתוח יבוצע בד בבד עם הבנייה בשטח, ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. תנאי זה יהא תנאי מתנאי היתר בנייה להקמת תחנת השנאה או גנרטור.</p> <p>5. תנאי למתן בניה למתקן תחנת השנאה יהיה תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>6. מודגש בזאת כי הקמת חדר שנאים מותנית בשילובו ככל הניתן בקירות התמך ופיתוח הגן.</p>

6.20	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות ויוכנו בהתאם לנספחי התשתיות של התוכנית, כחלק מתוכנית בינוי לביצוע.</p> <p>(1) כללי:</p> <p>א. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך</p>

6.20 <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
<p>הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. לאורך דרך ציבורית יותר מעבר תשתיות עד למרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים המיועדים לבניה, בהתאמה לקירות תמך של הדרכים הציבוריות. בנוסף, תותר הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיוב' בתחום המגרשים בצמוד לגבול המגרש. עבור מעבר תשתיות בשטחי יער במקומות בהם מסומן שימור נופי - ראה סעיף יעוד יער מס. 4.10.</p> <p>ב. ככלל, חיבורי מים וביוב יהיו לכל בניין / תא שטח בנפרד ללא שירשור. במידה והדבר לא מתאפשר, יותר מעבר קווי תשתיות דרך מגרשים שכנים ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקווים יעברו בתחום שבין קווי הבנין לגבול המגרש וצמוד ככל הניתן אליו.</li> <li>2. לא יהיו תאי ביקורת במגרשים השכנים.</li> <li>3. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</li> </ol> <p>(2) ניקוז:</p> <p>א. הבנייה באזורי התכנית תהיה בהתאם להוראות תכניות מתאר ארציות 4/ב/34 על תיקוניה.</p> <p>ב. ככלל במגרשים, תכנון הפיתוח ייעשה תוך מחשבה על פתרונות להשהייה ולהחדרת מי נגר בשטחי הגינון (בכפוף לתנאי המגרש והנחיות הקרקע והניקוז). יש לציין את פתרונות הניקוז בבקשה להיתר הבניה. במידה וירוצפו חלקים מהשטחים הפתוחים במגרשים, הריצוף יבוצע באלמנטים המאפשרים חלחול מים.</p> <p>יותר מעבר ניקוז ממגרש למגרש במתחם.</p> <p>ג. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קוי ניקוז ברחובות וחניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים.</p> <p>המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז.</p> <p>צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט עם דגש על נוחות הולכי הרגל במעברי החצייה. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.</p> <p>(3) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית מאושר על ידי מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>בבקשה להיתר הבניה יפורטו בין היתר הפתרונות בנושאים הבאים:</p> <p>א. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן או יצופה בחומרים חדירים למים. כלל זה אינו תקף עבור מגרשים למתקנים הנדסיים ועבור מגרשים מס. 401 ו-402 מול הככר העירונית במגרש מס. 601.</p> <p>ב. תכנון הניקוז של מגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ו/או משהה ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש לשטח הציבורי.</p> <p>ג. יש להטות כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לטובת בית השורשים של הנטיעות במגרש.</p> <p>ד. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ה. בשטחים הציבוריים תינתן עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. יובטחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p>	

6.21 <b>ביוב</b>	
<p>א. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י תאגיד המים והביוב. הביוב יתחבר לרשת הביוב העירונית הקיימת ומשם למאסף ראשי המגיע למכון הטיהור בצרעה. לא יותרו פתרונות של בורות</p>	

6.21	ביוב
<p>סופגים.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה הנו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס העיר, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ד. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף, בין אם בחיבור גרביטציוני ישיר ובין אם דרך מכון הסניקה המתוכנן.</p> <p>ה. מכון טיהור וטיפול בשפכים: תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהא ביצוע התכנית בהתאם לשלבויות שתקבע.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה לכל יחיד בתחום התכנית אשר מתחברת לתחנת הסניקה לביוב יהיה תחילת ביצוע תחנת הסניקה.</p> <p>ז. תנאי למתן טופס איכלוס ליחיד הראשונה שבתחום התכנית אשר מתחברת לתחנת סניקה לביוב, יהיה אישור מהנדס העיר ומשרד הבריאות לסיום ביצוע תחנת הסניקה, מערכת ההולכה וחיבורה למערכת הביוב העירונית, ושדרוג מט"ש שמשון כאמור לעיל.</p> <p>ח. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני המוביל לתחנת הסניקה.</p> <p>ט. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>י. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	

6.22	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אספקת מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה.</p> <p>ג. ברזי כיבוי בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.</p> <p>ד. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.</p>	

6.23	הוראות פיתוח
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפורט בנספחי הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לא יהיה גבוה יותר או נמוך מ-1.20 מ' ממפלס המדרכה בסמוך למרכז המגרש.</p> <p>2. חיפוי קירות פיתוח במתחמי הבניה:</p> <p>א. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר השימוש במסלעות.</p> <p>ב. קירות תומכים, קירות פיתוח וגדרות בנויות יבוצעו באבן טבעית בלבד.</p> <p>ג. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלו על 1.50 מ'. גובה קירות תומכים בחזית הפונה אל שטח פתוח / יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תומך גבוה מ</p>	

הוראות פיתוח	6.23
<p>3.0 מ', ניתן יהיה לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מיזערי של 1.2 מ'. הדירוגים ישוייכו לחצרות הפרטיות הסמוכות ותתאפשר אליהן גישה.</p> <p>ד. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד גובה של 4 מ' וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.</p> <p>ה. יחד עם זאת, במקרים הבאים יותרו קירות תמך גבוהים יותר מהמפורט מעלה:</p> <p>- לאורך הטיילת בתחתית תאי שטח 140, 102-104, 715, 168, 216, 170</p> <p>- בין תאי שטח 110, 111 לתאי שטח שמתחתם מספרים 108 ו-109.</p> <p>- מתחת לתא שטח מס' 138.</p> <p>- מתחת לרחוב 40 בתא שטח 506 כלפי היער שבתא שטח 811.</p> <p>- בקצוות קירות תמך שלאורך השבילים שבתאי שטח 707-708.</p> <p>ו. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני קירות תמך הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובזה. בקירות אלה לא יותר השימוש באבן לקט מחוררת חומה.</p> <p>ז. גדרות שאינן תומכות קרקע, וקירות תמך שהם חלק המשכי של הבניין, יצופו באבנים טבעיות מסותתות בעיבוד תלטיש, ומונחות בנדבכים אופקיים כדוגמת חיפוי הבניין עצמו. בקירות אלה ראש הקיר (קופינג) יהיה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. יותר חיפוי של קירות תמך המהווים חלק מפיתוח המגרשים ושאינם המשכיים לבנינים או שאינם מהווים חזית לרחובות, באבן חאמי.</p> <p>ח. ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי תקן ישראל ובאישור מהנדס העיר. לא יותר השימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא.</p> <p>פרטי המעקה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. פרטי גדרות פלדה והמעקות יהיו אחידים לכל מתחם תכנון.</p> <p>ט. בקירות תומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת, מוני מים, כניסות לחניות וכיוצא ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר.</p> <p>ניתן למקם את ארונות החלוקה (תשתיות חשמל, תקשורת, מים גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לחזית הרחוב בגבול המגרש, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות, והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום או מקום חניה.</p> <p>י. במגרשים בהם שטח חניה גובל בדרך, תתוכנן הפרדה בין הרחוב לחניה אשר תוצג התכנית הבינוי של המגרש.</p> <p>יא. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על כ-1 מ'.</p> <p>3. הנחיות ביסוס:</p> <p>א. המבנים לא יתמכו מדרונות ולכן יתוכננו קירות דיפון, תמך וכי' שיקבלו את לחצי הקרקע וימנעו העברת כוחות כלשהם למבנים.</p> <p>ב. יש להפעיל תכנית ניקוז בהתיעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי למניעת נזק באבן הקירטון, הרגישה לארוזיה.</p> <p>ג. ביסוס המבנים ייעשה בשיטת כלונסאות על בסיס קידוחי נסיון פרטניים.</p> <p>ד. יבוצעו בדיקות לקביעת רמת העבידות של הקירטון באתר. תוצאות הניסוי יקבעו את המפרט האופייני לאתר (אבן מכסימלית, דירוג מכני, עובי שכבות, צפיפות, רמת הידוק).</p>	

<b>6.23</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
ה. ביצוע המדרונות ייעשה בליווי גיאולוג ומודד.	
<b>6.24</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
עצים:	
<p>1. חלה חובת נטיעת עץ בוגר לכל 200 מ"ר משטח מגרש או מתחם תכנון, או לכל הפחות לכל 3 יחידות דיור באותו תא שטח או באותו מתחם תכנון בו נמצא תא השטח.</p> <p>2. בחניוניים חלה חובת נטיעת עץ בוגר אחד לפחות לכל 4-5 חניות.</p> <p>3. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה בדרג 8 ומעלה לפי תקן "שה"ס".</p>	
<b>6.25</b>	<b>תקשורת</b>
<p>(1) מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(2) מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>(3) במידה ויידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים, והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות, או בתוך ערוגות מגוונות בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>(4) כל חדרי ההסתעפות לרשתות הטלפון, שידורי הטלוויזיה בכבלים וסוגי תקשורת אחרים בשטח התכנית, ימוקמו כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח בצמוד לחדר שנאים.</p> <p>(5) התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>(6) תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<b>6.26</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. תכנית פיתוח נופי, שתאושר כחלק מהבקשה להיתר בניה, תקבע את השטחים אליהם יועתקו עצים בוגרים שנמצאו ראויים לכך, גיאופיטים ומיני צומח נדירים. בשטחים אלה תותקן מערכת השקייה קבועה לעצים. העבודה תתבצע ע"י בעל מקצוע מתאים ובאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. עץ לשימור: עצים לשימור מסומנים בנספח מנחה מס' 6 - "שמירה על עצים בוגרים". תכנית פיתוח הכוללת עצים שסומנו כעצים לשימור בנספח זה, חייבת להראות אמצעים שיינקטו ע"י היוזם כדי להגן ולשמור על העצים במהלך עבודות הבניה והפיתוח, ולאחר מכן ע"י הבעלים או הרשות המקומית. אמצעים אלה יכללו בין השאר: הגנה פיזית על העץ, גדר (כגון איסכורית) השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכניות הפיתוח הסופיות וכו'. תכנית שימור כזו, תיערך ע"י מתכנן נוף בשיתוף אגרונום ובאישור פקיד היערות.</p> <p>3. עץ להעתקה: עצים להעתקה מסומנים בנספח מנחה מס' 6 - "שמירה על עצים בוגרים". כל תכנית שתאושר לשטח בו מסומן עץ להעתקה, חייבת להראות את האמצעים שיינקטו ע"י היוזם להגן ולשמור על העצים במהלך העבודות, להעתקת העץ למקום חדש ולאחר ההעתקה את האמצעים לשמירה על העץ ע"י הבעלים או הרשות המקומית. אמצעים אלה יכלולו בין השאר: הגנה פיזית על העץ (גדר כגון מסוג איסכורית), השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכניות הפיתוח והגינון וכדומה. תכנית ההעתקה הנ"ל תערך ע"י אדריכל הנוף בשיתוף אגרונום ותאושר ע"י פקיד היערות.</p>	
<b>6.27</b>	<b>אקוסטיקה</b>
<p>(1) בשלב התכנון המפורט, וכתנאי לקבלת היתר בניה למבני המגורים במגרשים 106-102, 112-115 הקרובים לכביש 38, יגיש יזם התכנית נספח אקוסטי מפורט, שיוכן על ידי יועץ</p>	



6.27	אקוסטיקה
<p>אקוסטי מוכר. קריטריון הרעש יהיה <math>Leq=64dBA</math> למבני מגורים ו- <math>Eeq=59dBA</math> למבני ציבור.</p> <p>(2) הנספח האקוסטי יכלול תוכניות וחישובים הכוללים תכנית להפחתת הרעש לעמידה בקריטריון באמצעות מיגון דירתי ויכול פרוט של אמצעי הפחתת הרעש המתוכננים באמצעות מיגון אקוסטי.</p> <p>בנספח יוצג תכנון האמצעים בהתאם לכללים הבאים:</p> <p>א2. חלונות הפונים לכיוון מערב (לכיוון כביש 38) והמשמשים כפתחים לחללים רגישים לרעש (חדרי מגורים וחדרי שינה) יהיו בעלי אינדקס בידוד של <math>30 dB(A)</math> או יותר לרעש תחבורה.</p> <p>ב2. כל הדירות המטופלות יכילו אמצעים המאפשרים שהיה בהם בחלונות סגורים.</p> <p>ג2. בנספח יוצגו פרטי חלונות ודלתות ופרטי התכנון לאיטומם.</p> <p>ד2. בנספח האקוסטי יוצגו חישובים, המוכיחים, כי רעש מערכות המיזוג בבתים בתכנית עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990.</p> <p>(3) הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה ולאישור של האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) תכנון מבני הציבור ייעשה בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.</p> <p>(6) היתר הבנייה למבני הציבור במגרשים 201-202 בקרבת כביש 38 יכלול דו"ח אקוסטי, שיוגש לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש, בו יפורטו אמצעי המיגון האקוסטי להפחתת הרעש (כולל פרטי החלונות והדלתות הפונים כלפי חוץ).</p> <p>(7) תנאי למתן טופס 4 למבני הציבור במגרשים 201-202 יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח, שהוכן על ידו.</p> <p>(8) ראו נספח נופי סביבתי (נספח 11) המצורף לתכנית זו.</p>	

6.28	סטיה ניכרת
<p>הנושאים המפורטים להלן יחשבו סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002:</p> <p>א. הגדלה של מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית או במתחם תכנון, להוציא העברת יחיד בין תאי שטח הנמצאים באותו מתחם תכנון, ע"פ הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. שינויים בקווי בנין: צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין.</p> <p>ג. הגדלת גובה המבנה: הגובה המירבי יהיה לפי הרשום בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5, ובכפוף לסעיפי הגמישות כמצויין בהערות שבטבלה זו.</p> <p>ד. שינוי השימושים של מבני ציבור כמפורט בסעיף 4 תת סעיף מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ה. אי מילוי התנאים למתן היתר בניה והתנאים לאיכלוס לעניין דרכים ותשתיות.</p> <p>ו. חריגת ביצוע עבודות בכביש 40 מגבול זכות הדרך תיקבע כסטיה ניכרת.</p>	

6.29	פסולת בניין
<p>1. לא תותר כל השלכה של פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפזרו באופן שהשטח יושב למצבו הטבעי.</p> <p>2. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ופסולת שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	

6.29	פסולת בניין
	<p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניה.</p> <p>5. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד ע"פ כמות פסולת צפויה, עליה הכריז מהנדס או אדריכל רשום.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 הוא הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>7. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים ושטיפת צמיגי משאיות.</p> <p>8. ככל הניתן ייעשה שימוש בחשמל מהרשת.</p> <p>9. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חישוב שכבת הקרקע העליונה והיא תיערס בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים, ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>10. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים, יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות כדי למנוע דרדרת שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.</p>

6.30	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהיה הקמת מתקן התחמ"ש ע"פ תכנית בש/181 והפעלתו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהיה ביצוע התכנית בהתאם לשלכיות שתקבע בתכנית האב לביוב.</p> <p>3. תנאי לתחילת איכלוס יחידות דיור יהא פתיחת דרך מס' 38 לתנועה בחתך דו-מסלולי בקטע שבין שער הגיא לנוחם.</p> <p>4. תנאי לאישור אכלוס במגרשי מגורים יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הסמוכים להם. ביצוע השבילים במלואם יהיה תנאי לאיכלוס הבניינים שלאורכם. ביצוע הכר העירונית בתא שטח 601 והגשר התחתית להולכי רגל שמתחת לכביש 40 יהיה תנאי לאיכלוס מגרשים 401 ו 402.</p> <p>5. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>6. איכלוס מגרשים גובלים למגורים ולמוסדות ציבור יותנה בסיום פעולת אתר וויסות זמני לעודפי עפר (ראה סעיף הוראות בזמן הבניה), בכפוף להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי לאיכלוס מגורים במרחק של לפחות 100 מ' מאתר וויסות זמני לעודפי עפר (ראה סעיף הוראות בזמן הבניה), יהיה הפסקת הפעילות של האתר והגבלות נוספות, ככול שיינתנו במסמך הסביבתי ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>8. דרכים: תנאי לאיכלוס מגורים יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כולל הדרוש לתחבורה ציבורית ואישורם ע"י מהנדס העיר.</p> <p>9. תנאי לאישור אכלוס ראשון יהיה גמר ביצוע דרך מס. 100 ("כביש הטבעתי") המעוין בתכניות 102-0074732 ו- 102-0066951 (שכונות ד'1 ו- ד'2) בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>10. תנאי לאכלוס יהיה גמר ביצוע עבודות פיתוח במגרשים למבנים ומוסדות ציבור לשימושי חינוך, מתני"ס ותחנה לאם ולילד.</p> <p>11. תנאי לאישור איכלוס מלא של תכנית זו יהא גמר פיתוח כל השצפ"ים והשבילים במלואם והפארק / גן ציבורי שבתחום התכנית וגמר ביצוע עבודות העפר במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.</p>

6.31	תנאים למתן היתרי בניה
	התנאים להוצאת היתרי בניה לפי התקדמות הפיתוח האיזורי והמקומי יהיו כדלקמן. יובהר

תנאים למתן היתרי בניה	6.31
<p>בזאת כי שלביות הביצוע והוצאת היתרי הבניה מתייחסת לכלל יח"ד הדיור במצטבר בדרום בית שמש וכי ניהול המעקב אחר הוצאת היתרי בניה יעשה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>(1) נושאי תחבורה ותנועה :</p> <p>א. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא לאחר תחילת ביצוע עבודות סלילת דרך מס. 38 בקטע שער הגיא - נוחם וההפרדה המפלסית בין דרך מס' 38 למסילת הרכבת, הכל לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסכמת.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-3000 יח"ד יהא סלילת דרך מס' 5 בקטע שבין דרך מס. 375 לרחוב הרב הרצוג.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-6000 יח"ד יהא פתיחה לתנועה של דרך מס' 38 בקטע נוחם-רמת ב"ש במתכונת דו-מסלולית ( לפחות שני נתיבים בכל מסלול ) והפרדות מפלסיות בצמתים.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-8000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורים במערכת התחבורתית לפי המלצות בה"ת מעודכן כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה והוועדה המחוזית.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל-170 יחידות הדיור הראשונות בשכונה, יהיה השלמת מסוף התחבורה הציבורית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך מס. 100 ( "כביש הטבעת" ) במעוגנת בתכנית 102-0074732 ו-0066951 - 102 ( שכונות ד'1 וד'2 ). תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית להסדרי התנועה בשכונה ע"י רשויות התמרור המוסכמות. בעת אישור תכנית הסדרי התנועה ייבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה רובעיות ובכלל זה הדרכים, חתכי הרוחב של הדרכים, מעברים, הפרדות מפלסיות בדרך מס. 5 וגשר בדרך מס. 100 ( "כביש הטבעת" ) בהובע ד'. הביצוע בפועל ייקבע בהתאם למסקנות הבחינות הנ"ל.</p> <p>(2) נושא הטיפול האזורי והמקומי בשפכים :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון.</p> <p>(3) נושא הטיפול האזורי והמקומי בניקוז :</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז.</p> <p>(4) נושא טיפול האזורי והמקומי בחשמל :</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הוצאת היתר לתחמ"ש הכלול בתכנית בש / 181.</p> <p>(5) תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הוצאת היתר בניה ל 60% מהיקף יחידות הדיור במתחם 2 ו/או 2* בהתאם לקבוע בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ / 30 / 1 . יחד עם זאת תותר בניית תחנת השאיבה בתא שטח 717 בכל שלב לפי הצורך, ללא תלות בסעיפי שלביות הביצוע של בתמ"מ.</p> <p>(6) נושא תיאום בטחוני :</p> <p>תנאי להתחלת עבודות בניה יהיה הודעה לחיל האוויר שבועיים לפני העליה על הקרקע. במידה ולצורך ביצוע התכנית תידרש הקמת עגורנים / מנופים, גובהם לא יחרוג מ-30 מ'. העגורנים יסומנו בסימון יום ולילה לפי ת"י החדש 5139. במידה ויש צורך לחרוג מן הגובה הנ"ל יש לקבל את אישור משרד הביטחון.</p> <p>(7) תנאי להיתר בניה אחרון, יהיה השלמת תכנון של מבני ציבור בתחומי חינוך, מתנ"ס וטיפת חלב.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.32
<p>1. כל בקשה לקבלת היתר בניה במגרש מגורים לבנין בודד בתוך מתחם תכנון שבאזורי המגורים וביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח</p>	

6.32	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מתחם התכנון בקני"מ 250: 1. המידע הנדרש בתכניות הבינוי והפיתוח אלה מפורט בהוראות הבינוי והפיתוח שבתכנית זו.</p> <p>2. עבור בנינים הכוללים תכנון לבניית חדר בעתיד יש להציג בבקשה להיתר את מלוא היקף זכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס. ראה סעיף הנחיות ביסוס.</p> <p>4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום העיצוב פיתוח מתחם התכנון בו נמצא הבנין בכללותו, עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על-פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מיננת.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור בדבר ניקוז גז ראדון במרתפים.</p> <p>8. אישורים נדרשים טרם תחילת הפיתוח ע"י היום:</p> <p>א. אישור סקר התואם עם רט"ג, לאיתור צבי יבשה ( מין בסכנת הכחדה בישראל ) והעתקתם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. אישור מטעם רט"ג על ביצוע העתקת הגיאופיזים ועל כך שההעתקה בוצעה לשביעות רצונם.</p> <p>ג. אישור פקיד היערות לעניין ביצוע הנדרש לעצים לשימור ועצים להעתקה.</p> <p>ד. אישור חברת חשמל מחוז ירושלים למערכת הולכת החשמל ולחדרי השנאים.</p> <p>ה. אישור המשרד להגנת הסביבה לנספח אקוסטי מפורט לשורת המבנים הקרובה לכביש 38 בתאי שטח מס' 102-104.</p> <p>ו. אישור רשות העתיקות ( ראה סעיף עתיקות ).</p> <p>ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכד' וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן: עבודות התשתית ) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>בעל היתר הבניה, יעתיק לפי הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד "מי שמש" ומשרד הבריאות והגורמים המוסמכים לענין זה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים למגרשים, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>9. תנאי להוצאת היתרי בניה לדרכים הוא אישור משרד התחבורה ורשות התמרור המקומית לתכנית כלל שכונתית של הסדרי התנועה.</p>

6.33	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בהתאם לנספח עודפי העפר ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית שורק.</p>

<b>6.33</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>2. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:</p> <p>א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה ללוח ביצוע העבודות בתקום התכנית.</p> <p>ב. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.</p> <p>ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.</p> <p>ד. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.</p> <p>3. 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) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.</p>

<b>6.34</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון ), תקשורת ( למעט מתקנים סלולריים ), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב - תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. גז:</p> <p>א. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים.</p> <p>תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/תאי שטח במתחם או למתחם כולו.</p> <p>ב. פיתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבניה.</p> <p>ג. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט (תשל"ז 1976) ותקן ישראלי ת"י 158. ההתקנה תהיה בתחום מגרשי הבניה בלבד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח המגרש לאישור משרד העבודה והרווחה, ובמידת הצורך לאישור מינהל הגז במשרד התשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>התכנון כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:</p> <p>- כמות מתקני הגז וקיבולתם.</p> <p>- מרחקים בין צוברי הגז ובין האלמנטים הסמוכים: בניינים, כבישים, מדרכות, חניונים תת-קרקעיים, קומות תת-קרקעיות וכו'.</p> <p>מודגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישות התקן ת"י 158.</p> <p>3. חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, גז וכיוצ"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>4. מתקני התשתית יוסתרו מהעין בקירות צדדיים ובנישות סגורות בדלתות מתכת.</p> <p>5. תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>א. פתרונות האשפה יהיו בתיאום עם העירייה ע"פ השיטה המקובלת בעיר לעת פיתוח התכנית בהתבסס על המצויין בנספחי הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1.</p> <p>ב. לפסולת לפעילות מסחרית יוקצו מיכלי אצירה נפרדים-כולל באזורים המשולבים עם מגורים.</p> <p>ג. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים הציבוריים בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>

<b>6.35</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>1. עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר, ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים. עודפי עפר שהם "טפל" ישמשו למילוי בשצ"פים המיועדים למילוי או יועברו להטמנה באתר מורשה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות ) התש"ל-1970. ראה נספח עודפי חפירה ומילוי ופסולת בנין- נספח מס. 9.</p> <p>2. יידרש אישור מהנדס העיר לתכנית הנדסית לפיתוח שצ"פים שמיועדים למילוי בעודפי עפר. תכנית זו תכלול את הדברים הבאים:</p>

<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.35</b></p>
<p>א. אישור יועץ קרקע וביסוס לחומרי המילוי, הידוק, ושיכוב באופן שיאפשר פיתוח השצ"פ.</p> <p>ב. תכנית להסדרת הניקוז, בשלב הסופי ולזמן העבודות.</p> <p>ג. דרכי גישה.</p> <p>ד. הנחיות לשימור שכבת הקרקע העליונה, העתקת גיאופיזיים ועצים לפי נספח העצים לשימור.</p> <p>ה. הקמת גדר היקפית וסימון הדיקור של המילוי, טרם תחילת העבודות.</p> <p>3. באישור מיוחד של מהנדס העיר וע"פי הנחיותיו, יותר שימוש זמני, קצר ככל הניתן, בשטח ציבורי שיוגדר לצורך אתר וויסות זמני לטיפול בעודפי עפר לשם עירום זמני וטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין. על אתר זה יכולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. באתר הוויסות יותרו התכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בנין, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר, משטחים וכלי אצירה, קרקע וסלעים, מתקנים למיון ולהשבחה כגון: נפות ומגרסות, שטחים לוגיסטיים, משרדים, ביתן שומר, גידור, שערים, מאזני משקל, דרכי גישה, שירותים לעובדים, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תשתיות מים, חשמל וביו-הכל בהתאם לכמויות וללוחות הזמנים שנקבעו מראש ואשר אושרו ע"י מהנדס העיר ולאישור היחידה הסביבתית העירונית לאמצעים למניעת מפגעים ולעמידה בתקנות.</p> <p>ב. החומרים והציוד יפנו לצורך מימוש השטחים הציבוריים והשלמתם לפני איכלוס מתחמי המגורים הסמוכים.</p> <p>ג. תנאי לקבלת טופס איכלוס במתחמים שהיוו מקור לעודפי החציבה הנו פינוי בזמן של החומרים והציוד, והגשה למהנדס העיר של קבלות המוכיחות את העברת עודפי העפר לאתרים מורשים.</p> <p>ד. היתר בניה לאתר וויסות/תחנת מעבר לפסולת בנין ועודפי חפירה יכלול:</p> <p>1. מפה מצבית ועליה סימון גבולות האתר, מיקום המבנים והמתקנים, גדרות ושערים ותשתיות מים, חשמל וביו-הכל לעובדים.</p> <p>2. שטח עירומי העפר וגובהם המירבי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'.</p> <p>3. הסדרת פתרונות הניקוז ומניעת היווצרות סחף עפר, קרקע ובוצ אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>4. סימון דרכי גישה ופתרונות תנועה.</p> <p>5. קביעה מחייבת למועד סיום פעולת האתר.</p> <p>6. הנחיות להשבת השטח לייעודו בתכנית ולשיקום מפגעים בסביבת האתר, ככול הנדרש.</p> <p>7. הנחיות סביבתיות:</p> <p>א. המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית שורק יוכלו לחייב את המפעיל של האתר לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק ולדרוש נקיטת אמצעים למיזעור מפגעים, כגון:</p> <p>-אמצעי השתקה אקוסטיים ומתזי מים במגרסות ובנפות.</p> <p>-סלילה או הרטבה של דרכים, משטחי עבודה וערמות אחסון.</p> <p>-טיאוט ושימוש בשרוולים.</p> <p>ב. אין לאחסן, לטפל ולתדלק כלים בתחום האתר.</p> <p>ג. יש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.36</b></p>
<p>א. הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.37</b></p>
<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור, והמיועדים להפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו</p>	

<p><b>6.37 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.37</b></p>
<p>על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.38 הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.38</b></p>
<p>כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה, כדלקמן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותרוכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים הסמוכים והסביבה.</p> <p>ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p><b>6.39 הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.39</b></p>
<p>א. טרם תחילת עבודות פיתוח התחום התכנית יש לנקוט באמצעים שימנעו גלישת חומרי חציבה / חומרי בניה ועודפי עבודות עפר לכיוון שטחי יער, ע"י בניית קירות תומכים ע"פ התכנון המאושר.</p> <p>ב. לא תותר חריגה מחוץ לגבולות התכנית לצורך ביצוע עבודות העפר הנדרשות להקמת הפרויקט ולצורך הכשרת דרכי הגישה והשרות בשלב הקמת הפרויקט. אם בכל זאת תידרש חריגה מהקו הכחול, כתוצאה מאילוץ ביצוע/גישה וכו', יתואם הדבר עם המ' לאיכות הסביבה בעירייה/ מהנדס העיר, המשרד להגנת הסביבה, קק"ל, וכל רשות מוסמכת רלוונטית.</p> <p>ג. לא יחרוג גבול העבודה מעבר לטיילת המסומנת בתשריט ובנספחי הבינוי, למעט עבור מרווח עבודה מיזערי לצורך הקמת הטיילת עצמה ולצורך גידור למניעת דרדרת והעברת תשתיות.</p> <p>ד. במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות שימנעו דרדרת אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ. על הרישיון לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.</p> <p>ה. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הנדרשות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לקו הכחול גם אם זה לשימוש זמני. אם בכל זאת יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפנו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי. שטחים לאחסון חומרים להקמת הפרויקט יוקצו בתוך תחום התכנית אך באתרים חיצוניים אשר יאותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה/מהנדס העיר.</p> <p>ו. גידור אתרי הבניה:</p> <p>עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרשי בניה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במגרש, חלה חובה על מגיש הבקשה להיתר לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (אטומה ובגובה 2 מ' לפחות), אשר תבוצע באופן שלא תופרע עבודת בניית קירות הפיתוח בגבול המגרש.</p> <p>ז. שטח התארגנות:</p> <p>בשטח המיועד לפיתוח ניתן לאתר תחום להתארגנות קבלנים ואגירת חומרי עפר, באישור מהנדס הרשות המקומי. בהיתר בניה יקבעו לוח זמנים ותנאים להחזרת שטח לקדמותו לאחר סיום העבודות ואמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע, עשן. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות, מערומי עפר ואזורי אחסנה בתחום שטחים טיבעיים</p>	

הוראות בזמן בניה	6.39
<p>ושטחים שאינם מיועדים לפיתוח או לבינוי.</p> <p>ח. יותר שימוש זמני, לפני איכלוס באזורי המגורים, בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטח גן/פארק ציבורי לצורך עירוס זמני של עודפי עפר ותחנות מעבר לפסולת בנין ( מרכזי- לכל תחום התכנית ) ומגרסה. החומרים והציוד יפוננו לצורך הקמת השטחים הציבוריים הפתוחים או השטח גן/פארק הציבורי והשלמתם לפני האיכלוס של מתחמי המגורים הסמוכים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ט. תנאי לקבל טופס איכלוס במתחמים הסמוכים ובמתחמים שהיוו מקור לעודפי החציבה הנו פינוי בזמן של החומרים והציוד הנ"ל וקבלות המוכיחות את העברת עודפי העפר לאתרים מורשים.</p> <p>י. הכנת תכנית שיקום באזורי יער :</p> <p>(1) תנאי לתחילת עבודות עבור העברת קווי תשתית יהיה הכנת תכנית שיקום נופי. גבול העבודה יסומן לפני תחילת העבודות. התכנית טעונה את אישור מהנדס העיר.</p> <p>(2) שכבת קרקע עליונה ( 30-40 ס"מ ) תיערס בנפרד ותוחזר לשיקום התוואי בסיום העבודות.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.40
<p>הוראות כלליות בנושא עיצוב שילוט על גבי בניינים :</p> <p>(1) שילוט כתובת רחוב במבני מגורים :</p> <p>א. לכל בניין מגורים, יוצמד שלט המכיל את שם הרחוב ואת מספר הבניין של המבנה.</p> <p>ב. השלט יוצב בחזית הפונה לרחוב, בגובה של כ- 2.5 מ' ממפלס הכניסה, עם ארגז תאורה. החיווט של התאורה יהיה נסתר.</p> <p>ג. גודל השלט, צורתו ודיגמו יקבעו על ידי מהנדס העיר, ובידיו תהיה הסמכות להחליף דגם מעת לעת.</p> <p>ד. שילוט זה אינו מצריך רישיון שילוט.</p> <p>(2) שילוט בתי עסק :</p> <p>א. נוהלי הגשת בקשה לרישיון שילוט :</p> <p>הבקשה לקבלת רישיון לשלט תופנה לרשות המקומית ותכיל את הפרטים הבאים :</p> <p>(1) תכניות העמדה של המבנה במגרש (קנ"מ 250 :1) וחזיתות רלוונטיות (קנ"מ 100 :1).</p> <p>(2) תכנית וחזית של השלט המבוקש בקנ"מ 50 :1, ופרטים בקנ"מ 5 :1 - 10 :1.</p> <p>(3) פירוט סוג החומרים של השלט המתוכנן.</p> <p>(4) פתרון לתאורת השלט.</p> <p>ב. תכנון השלט ועיצובו :</p> <p>(1) השילוט על גבי המבנה יעוצב וימוקם בצורה שתכבד את האופי הארכיטקטוני של המבנה ולא יאפיל, יסתיר או ישנה אותו.</p> <p>(2) אסור השימוש בשילוט ארגז המוצב ע"ג חיפוי אבן או בין עמודי ארקדה.</p> <p>(3) שילוט המוצב ע"ג חזיתות הבניין יהיה מורכב מאותיות ואלמנטים נפרדים כך שפני חיפוי האבן יהיו גלויים מבעד לשלט.</p> <p>(4) לא יותר שילוט מעל לגובה הבניין.</p> <p>(5) במידה ובהיתר הבנייה למבנה בו מבוקש השלט נקבעו הנחיות לשילוט, יש לתכנן ולבצע את השילוט אך ורק בהתאם להנחיות שבהיתר.</p> <p>ג. סוגי שלטים אפשריים :</p> <p>שילוט לבית עסק שהינו חזיתי לרחוב יכול לקבל אחד מהצורות הבאות :</p> <p>(1) שילוט בית עסק ייקבע בחזית הבניין כחלק מעיצוב פתח בית העסק.</p>	



<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.40</b></p>
<p>(2) במקרים חריגים, יותר שילוט מחוץ לפתח של בית העסק וזאת באישור הועדה. ד. שילוט בארקדה: (1) פתרון השילוט יהיה אחיד לכל החנויות שבארקדה. (2) שילוט החזיתות המסחריות הפונות לארקדה יהיה משולב בוויטרינות של החנויות. בדומה לשילוט ע"ג חזיתות אבן, שילוט המוצב ע"ג הויטרינות יהיה מורכב מאותיות ואלמנטים נפרדים כך שפני הזכוכית יהיו גלויים מבעד לשלט או יהיו משולבים במודול קבוע בחלוקה של זגוגיות הויטרינות. (3) ניתן להציב שילוט במישור עמודי הארקדה בתנאים הבאים: א. השילוט בקו העמודים עבור כל בתי העסק, יהיה בנסיגה ממישור פני העמודים ויהיה אחיד מבחינת הסוג, החומר, המידות ופתרון התאורה. השילוט יהיה שקוף. לא יותר שילוט ארגז. ב. השילוט יהיה בין פתחי עמודי הארקדה, ויותאם בצורתו לצורת הקשת של הארקדה ויוצמד אליה. ג. שילוט ניצב לכיוון ההליכה של הארקדה.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

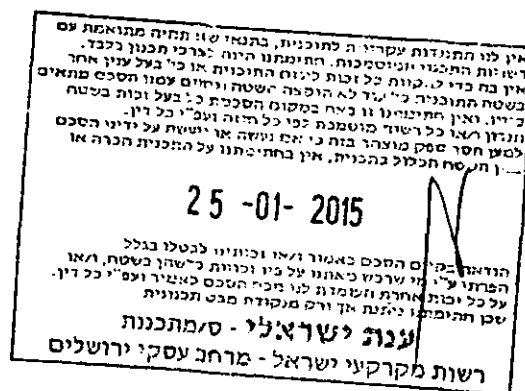
### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

תוך 25 שנים מיום אישור התכנית.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אילון ברנהרד	סוג:	משרד הבינוי והשיכון	תאריך: 18.1.2015
	שם ומספר תאגיד:	משרד הבינוי והשיכון 500100797	חתימה:	אילון ברנהרד	כהן / סולקובסקי
יזם	שם:	מדינה	סוג:	משרד הבינוי והשיכון	תאריך: 18.1.2015
	שם ומספר תאגיד:	משרד הבינוי והשיכון 500100797	חתימה:	אילון ברנהרד	כהן / סולקובסקי
בעל עניין בקרקע	שם:	עמליה אברמוביץ	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך: 18.1.2015
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	אילון ברנהרד	כהן / סולקובסקי
עורך התכנית	שם:	מירון כהן	סוג:	עורך ראשי	תאריך: 18.1.2015
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	אילון ברנהרד	כהן / סולקובסקי



## נספח 16 ב' נספח שימור הוראות רשות העתיקות

### כללי:

1. התוכנית רמת בית שמש רובע ד' (שכונות ד/1-5) נמצאות בתחום האתרים המכרזים כדין:

מס'	שם אתר - עברית	שם אתר - אנגלית	י"פ	עמוד	תאריך
1623/0	כפר זכריה	Kefar Zakharia	1091	1464	18/05/1964
1624/0	שריעה, ח', אל-		1091	1464	18/05/1964
1691/0	קייאפה, ח'		3783	3400	22/07/1990
1692/0	קולד, ח'	Qolad, H.	4136	4031	19/08/1993
1773/0	ירמות, תל	Yarmut, T.	4071	915	31/12/1992
1862/0	נחל ירמות	Nahal Yarmut	4136	4033	19/08/1993
6633/0	נחל האלה (צפון)	Nahal ha-Ela (north)	4838	1978	30/12/1999
7509/0	ד'הר זוועטר		4188	1948	30/01/1994
7541/0	ג'בל אל-סירא		4188	1949	30/01/1994
16337/0	באר חלף	Be'er Halaf	4838	1980	30/12/1999
17462/0	בית נסיף, ח' (מערב)	Bet Natif, H. (west)	4838	1980	30/12/1999
17463/0	ירמות, תל (דרום)	Yarmut, T. (south)	4838	1981	30/12/1999
22328/0	נחל ירמות	Nahal Yarmut	4838	1983	30/12/1999
27200/0	קולד, ח' (צפון)	Qolad, H. (north)	4838	2003	30/12/1999
27201/0	קולד, ח' (דרום)	Qolad, H. (south)	4838	2004	30/12/1999
27202/0	קולד, ח' (מערב)	Qolad, H. (west)	4838	2004	30/12/1999
27203/0	קולד, ח' (מזרח)	Qolad, H. (east)	4838	2004	30/12/1999
27204/0	קייאפה, ח' (צפון)		4838	2005	30/12/1999
27205/0	קייאפה, ח' (דרום)		4838	2005	30/12/1999
27206/0	קייאפה, ח' (מערב)		4838	2005	30/12/1999
27207/0	קייאפה, ח' (מזרח)		4838	2006	30/12/1999
27232/0	שריעה, ח' אל- (מזרח)		4838	2012	30/12/1999

2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.
4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבוצעו אלה על פי תנאי רשות העתיקות.
5. במידה ויתגלו עתיקות, בנוסף על אלה המצוינות בנספח השימור, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכנית שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.

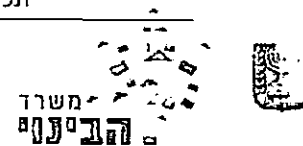
6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית. ככל שיידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקית שמהות השינויים מחייבת.
7. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכנית, בשל שינויים ומגבלות הנובעות מגילוי עתיקות ייחודיות, יפקע תוקפן של זכויות הבניה, שלא ניתן לממש וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות בנוגע לשלביות הביצוע:
  - א. היתרי בניה למגורים ינתנו במקביל לביצוע הפעולות שיידרשו על ידי רשות העתיקות לפי סדרי העדיפויות שיפורטו בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית.
  - ב. בשלב ראשון תינתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי המצב בשטח לרבות תנאים לשימור ולהגנה על הממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.
  - ג. פיתוח ושימור האתר ב"תל ירמות" על פי המפורט בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית, בהתאם לדרישות רשות העתיקות, ובמקביל לפיתוח ולבניה בשטח.
  - ד. היתרי הבניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של האתרים, כולל "תל-ירמות", כך שלא יינתנו היתרי בנייה למגורים מבלי להבטיח את השלמת עבודות הפיתוח והשימור של האתר ב"תל ירמות"

#### 9. תל ירמות

- א. תנאי רשות העתיקות לגבי האתר "תל ירמות" הן כדלהן:
- ב. האתר תל ירמות הינו אתר עתיקות מוכרז כ"תל ירמות", מס' 1773/0, י"פ 4071, עמ' 915, מתאריך 31/12/1992
- ג. ביצועה של תכנית שימור זו תהיה במקביל למתן היתרי בניה למגורים בשטח.

## מדינת ישראל

## משרד הבינוי



ירושלים, י"ח בכסלו תשע"ה  
10 בדצמבר 2014  
סימוכין 2014112302289

תכנית מס' 102-0062257, שכונה ד'5,  
נספח מס' 14 - פרוגרמה לשטחי ציבור

רמב"ש ד' - שכונה ד'5 - 835 יח"ד + 200 יח"ד דיור מוגן  
תרחיש א': מימוש שימוש מוסדות ציבור ביעוד מגורים מבנים ומוסדות ציבור

סה"כ יח"ד: 836 יח"ד  
גודל משפחה: 5.5 נפשות  
סה"כ אוכלוסייה: 4,593 נפש  
גודל שנתון: 3.2%  
מספר ילדים בשנתון: 148 - מתוכם שנתון בנות: 74, שנתון בנים: 74  
גודל כיתה בחינוך שכונתי: 35 תלמידים, גודל כיתה בחינוך אזורי: 25 תלמידים

המוסד	מספר כיתות	מספר מוסדות	שטח מגרש	סה"כ שטח ב'ד'	הערות
מעון יום	6	2	1.0	*2.0	
חינוך שכונתי					
גניי טרום + חובה	6		1.0-1.5	*3.0	מומלץ 2-3 כיתות גן במתחם אחד
בי"ס יסודי (א-ח)	16	1/2	4.0/8.0	8.0	
בי"ס תיכון	10	1	7.5	7.5	
חינוך אזורי					
בי"ס יסודי + גניי	33	1	12.0	12.0	
בי"ס תיכון	12	1	8.0	8.0	
מוסדות נוספים					
בתי כנסת		12	0.5/1.0	4.5	לפחות 30% מבתי הכנסת ישולבו עם מוס"צ אחרים
מקווה		1	0.5	0.5	ניתן לשלב בבי"ס יסודי שכונתי
מועדון נוער					מבנה לתנועות נוער בתא שטח 701 ( פארק / גן ציבורי ) במרחק סביר ממבני מגורים
מגרשי ספורט					ישולבו במגרשי בי"ס יסודי ובי"ס תיכון בחינוך שכונתי
דיור מוגן		1	5.0-7.0	5.0-7.0	
מגרש רזרבי				1.5	מוסדות ציבור
מגרש כלל עירוני				2.3	יכלול טיפת חלב
מסחר					
מסחר מפוזר					כמות שטחי המסחר
מרכז מרכז					והתעסוקה ע"פ במפורט בטבלה בסעיף 5.
שצ"פים (לפי 7 מ"ר לנפש)					
פארק רובעי				9.4	
פארק שכונתי				9.4	
גינות קטנות				14.0	

\*למוסדות אלה יש להוסיף 20% במידה ויוחלט על מבנה משולב.

הלל 23, ת"ד 2060, ירושלים 9458123  
טלפון: 02-6291180 פקס: 02-6291135  
<http://www.much.gov.il>

gov  
www.gov.il

# מדינת ישראל

## משרד הבינוי



### פרוגרמה לשטחי ציבור

רמב"ש ד' - שכונה ד'5 - 911 יח"ד + 200 יח"ד דיור מוגן

תרחיש ב': מימוש שימוש מגורים ביעוד מגורים מבנים ומוסדות ציבור

סה"כ יח"ד: 911

גודל משפחה: 4.3 נפשות

סה"כ אוכלוסייה: 3,892 נפש

גודל שנתון: 2.8%

מספר ילדים בשנתון: 109

גודל כיתה: 35 תלמידים

המסד	מספר כיתות	מספר מוסדות	שטח מגרש	סה"כ שטח בדונם	הערות
מעון יום	6	2	1.0	2.0	
מוסדות חינוך					
גניי טרום חובה	6		1.0-1.5	3.0	
גניי חובה	3		1.5	1.5	
בייס יסודי (6 שנת)	18	1	9.0	9.0	
בייס תיכון (6 שנת)	18	1	13.5	13.5	
מוסדות נוספים					
בתי כנסת		8	0.5/1.0	3.0	לפחות 30% מבתי הכנסת ישולבו עם מוס"צ אחרים.
מקווה		1	0.5	0.5	
מועדון נוער					מבנה לתנועות נוער יסומן בשצ"פ במרחק סביר ממבני מגורים
מגרשי ספורט					ישולבו במגרשי בייס יסודי ובייס תיכון
דיור מוגן		1	5.0-7.0	5.0-7.0	
מגרש רזרבי				1.5	מוסדות ציבור
מגרש כלל עירוני				2.0	כולל טיפת חלב
מסחר					
מסחר מפוזר					כמות שטחי המסחר והתעסוקה ע"פ במפורט בטבלה בסעיף 5.
מסחר מרוכז					
שצ"פים (לפי חישוב של 7 מ"ר לנפש)					
פארק רובעי				7.8	
פארק שכונתי				7.8	
גינות קטנות				11.7	

\*למוסדות אלה יש להוסיף 20% במידה ויוחלט על מבנה משולב.