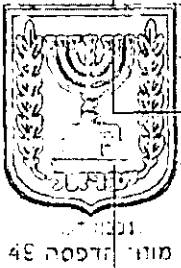


10002/4597-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0055277

שכונת מגורים בדרום מזרח בית שמש: שכונה ה' (דמ"ז 1)



ירושלים

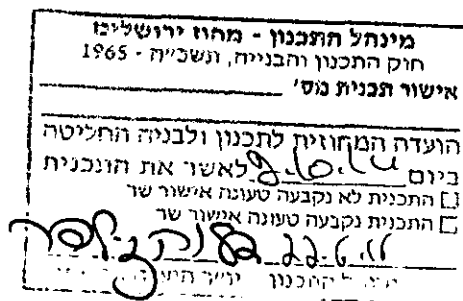
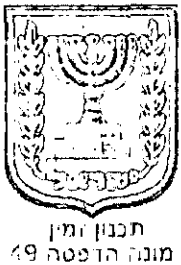
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שטח התכנון נמצא בדרום מזרח בית שמש, מדרום לכביש מס' 6 וממערב לכביש מס' 10. התכנית משתרעת של שטח כ- 1,106 דונם וגובלת בדרום עם האתר הארכיאולוגי "חרבת בית נטיף". 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. התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת כ- 2,410 יח"ד למגורים ו-225 יח"ד ביעוד דיור מיוחד ברמות צפיפות שונות בהתאם להנחיות תמא/ 35, בצפיפות ממוצעת של כ-14.8 יח"ד לדונם נטו ותמהיל יחידות דיור ברמות צפיפות שונות שיענה על הביקוש למגורים. התכנית מקצה שטחים לתעסוקה ולמבני ציבור בהתאם לאופי האוכלוסייה המיועדת לאכלס את השכונה. התכנית מתואמת עם תוואי כביש 39 כמפורט בתמ"מ א' 29 / 3 שאושרה על ידי המועצה הארצית, עם זאת נדרשה הקלה (שאושרה) מהרצועה לתכנון של כביש 39 כמפורט בתמ"מ א' 70 / 3 שבתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מונר הדפסה 49

שכונת מגורים בדרום מזרח בית שמש: שכונה ה' (דמ"ז 1)

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 102-0055277

1.2 שטח התכנית 1,106.742 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין מונר הדפסה 49

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין מונר הדפסה 49

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 200373

קואורדינטה Y 623075

1.5.2 תיאור מקום בשוליים הדרום מזרחיים של בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34270 | מוסדר | חלק | | 2-3 |
| 34292 | מוסדר | חלק | 26-27, 37 | 21, 24-25, 36 |
| 34516 | מוסדר | חלק | | 28 |
| 34518 | מוסדר | חלק | 6-7, 46 | 5, 51, 53-54 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| בש/ 200 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית בש/200 ימשיכו לחול. | 4371 | 1197 | 16/01/1996 |



מנהל תכנון
מזכה הדפסה 49



תכנון זמין
מזכה הדפסה 49



תכנון זמין
מזכה הדפסה 49

1.7 מסמכי התכנית

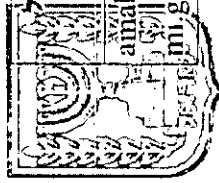
| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|----------------|----------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| בהוראות התכנית | | | | | | | | |
| כן | תשריט מצב מוצע | | ארי כהן | | 1 | 1:2500 | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | | | ארי כהן | | | | | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מס' 7 | 06/11/2014 | כהן ארי | 06/11/2014 | 2 | | רקע | בניה ירוקה |
| לא | נספח מס' 5 | 06/11/2014 | נטיף לביא | 26/10/2014 | 1 | 1:1250 | מנחה | ביוב |
| לא | כולל אספקת מים | | | | | | | |
| לא | נספח מס' 2 | 26/11/2014 | כהן ארי | 25/11/2014 | 1 | 1:1000 | מחייב | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח מס' 10 | 25/11/2014 | צבי יושע | 06/11/2014 | 10 | 1:1250 | מנחה | חומרי חפירה ומילוי |
| לא | נספח מס' 3 | 03/12/2014 | כהן ארי | 24/11/2014 | 1 | 1:500 | מנחה | חתכים |
| לא | נספח מס' 11 | 03/12/2014 | לביא נטיף | 24/11/2014 | 22 | 1:2500 | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | נספח מס' 6 | 06/11/2014 | נטיף לביא | 27/11/2014 | 1 | 1:1250 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח מס' 8 | 25/11/2014 | זלצמן עוזי | 06/11/2014 | 1 | 1:2500 | מחייב | סקר גיאולוגי |
| לא | נספח מס' 12 | 12/03/2013 | יובל ברוך | 12/03/2013 | 70 | 1:2500 | מנחה | שימור |
| לא | נספח מס' 9 | 06/11/2014 | דומר דרור ז'אן מארק | 06/11/2014 | | 1:2500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח מס' 4 | 03/12/2014 | דביר כנרת | 25/11/2014 | 1 | 1:1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מס' 1 | 25/11/2014 | גטניו ברני | 23/11/2014 | 1 | 1:2500 | רקע | מצב מאושר |

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

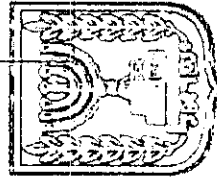
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|----------------------|--------------------------------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| מדינה | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל, עמליה אברמוביץ | | ישראל | ירושלים | יפו | 216 | 02-5318870 | 02-5318878 | amaliaa@m mi.gov.il |

תכנון זרין
מנהל הדפסה 49

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בבעלות מדינה | -- | | מנהל מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | 216 | 02-5318870 | 02-5318878 | amaliaa@m mi.gov.i |
| בבעלות רשות מקומית | -- | | עריית בית שמש | בית שמש | (1) | | 02-9909993 | 02-9909882 | I |



(1) כתובת: מרכז מסחרי ת.ד. 5.

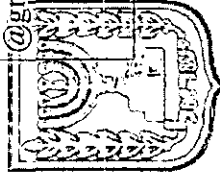
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------|---------------|------------------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | ארי כהן | 39839 | מליס מלצר כהן | ירושלים | (1) | | 02-6797744 | 02-6796640 | mic- arc@mic- arc.com |

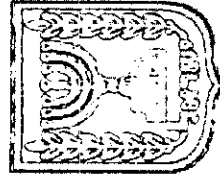
| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-------------------------|------------|------------|-----|--------------|-------------|-------------------------------------|------------|----------------------|-----------|--------------------|
| ittai@s-aranson.co.il | 02-6436825 | 02-6419143 | 25 | עין כרם | ירושלים | שלמה אהרונסון (אדריכלים) 2001 בע"מ | 104877 | איתי אהרונסון | אדריכל | נוף |
| cran@c-blum.com | 02-6735258 | 02-6735062 | 4 | יד חרוצים | ירושלים | גאיטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ | 16045 | ערן בלום | מהנדס | חשמל |
| yuval@israntique.org.il | 02-5371099 | 02-5376582 | 6 | וולך | ירושלים | רשות העתיקות | | יובל ברוך | ארכיאולוג | אריאולוג מחוז י-ם |
| bernardg@damap.com | 03-7516356 | 03-7541000 | 67 | הירקון | בני ברק | דטמפ מערכות גיאוגרפיות | 570 | ברני גטניו | מודד | מודד |
| kinneret@rameng.net | 03-6341313 | 03-6344411 | 1 | המלאכה | אור יהודה | ר.ע.מ. הנדסה אזרחית | 54214 | כנת דביר | מהנדס | תנועה |
| ishay@david-david.co.il | 09-9555972 | 09-9588808 | 55 | יהושפט המלך | הרצליה | דוד דוד וישי דוד - ביסוס מבנים בע"מ | 3941 | ישי דוד | מהנדס | קרקע/ביסוס |
| jimd@netvision.net.il | 02-6523963 | 02-6511865 | 1 | שחר | ירושלים | | | זיאן מארק דופור דרור | מתכנן | סקר עצים וערכי טבע |
| uzisaltz@bezqint.net | 03-7527242 | 03-7526531 | | (2) | תל אביב-יפו | | | עוזי זלצמן | מתכנן | גיאולוג |
| office@amityosha.com | 03-6045850 | 03-6045850 | 51 | יהושע בן נון | תל אביב-יפו | זאב עמית-צבי יושע תכנון ערים בע"מ | | צבי יושע | מתכנן | יועץ לעודפי עפר |
| office@lavinatif.co.il | 03-5584524 | 03-5584506 | 3 | השקמה | אזור | לביא נטף מהנדסים בע"מ | 12712 | לביא נטף | מהנדס | מים/ביוטכ/ יקוז |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|-------|-------------|---------------|----------|---------------|-------|-----|------------|------------|---------------------------|
| סקר גיאופיזיים וסקר טבע עירוני | מתכנן | רון פרומקין | | | מבשרת ציון | שושנה | 53 | 02-5332028 | 02-5332024 | ron.frumkin @gmail.com |

(1) כתובת: גן טכנולוגי בניין 9, מלחה:
(2) כתובת: להשלים כתובת ומס' ת.ז.:



תכנון זמין
מנהל תכנון 49



תכנון זמין
מנהל תכנון 49

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.

תכנון זמין
מס' 49

| מונח | הגדרת מונח |
|------------|---|
| דירה להמרה | 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: מסחר ומשרדים, בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**תכנון זמין
מונח הדפסה 49

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 2,410 יח"ד ביעוד מגורים וכן 225 יח"ד ביעוד דיור מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, פארק עירוני, אזור מיוער או מוצע ליעור, דרך מאושרת, דרך ואו טיפול נופי, אתר עתיקות לשימור, שטח לתכנון בעתיד, שמורת נוף ללמגורים מיוחד, מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פתוח ציבורי, שטחים פתוחים, פארק/גן ציבורי, ספורט ונופש, שבילים, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, מרכז תחבורה ודרך מוצעת.

ב. קביעת היקף יח"ד ל-2,410 יח"ד ביעודי מגורים וכן 225 יח"ד ביעוד דיור מיוחד וזאת ברמות צפיפות שונות, והנחיות לבנייתן.

ג. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, מספר קומות והנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.

ד. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת הוראות לעניין טיפול בעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

ז. קביעת דרך לביטול.

ח. קביעת הוראות לעניין דירות להמרה בקומות הקרקע.

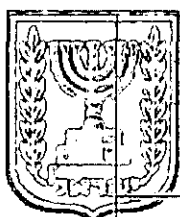
ט. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.

תכנון זמין
מונח הדפסה 49

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1,106.742

סוג נתון כמותי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------|------------|------|--------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 225 | | +225 | | יח"ד | דיוור מיוחד (יח"ד) |
| | 15,500 | | +15,500 | | מ"ר | דיוור מיוחד (מ"ר) |
| | 175,239 | | +175,239 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| | 2,388 | | +2,388 | | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 258,780 | | +258,780 | | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | 9,770 | | +9,770 | | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| | 26,950 | | +26,950 | | מ"ר | תעסוקה (מ"ר) |

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



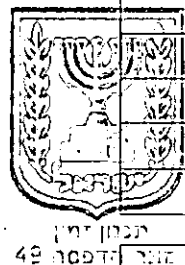
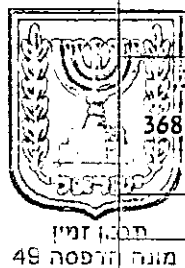
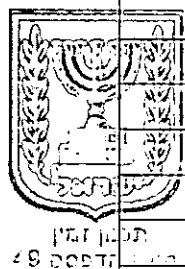
תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|--|
| גן לאומי | 280 |
| דיוור מיוחד | 700 |
| דרך ו/או טיפול נופי | 450 |
| דרך מאושרת | 401, 400 |
| דרך מוצעת | 407 - 402 |
| יער | 291, 290 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 119 - 100 |
| מגורים א' | 390 |
| מגורים ב' | 399 - 394, 392, 391, 389, 361, 351 - 348, 331 - 329, 324, 312, 311 |
| מגורים ג' | 385 - 380, 371 - 364, 347 - 332, 328 - 325, 323, 322, 310 - 300 |
| מסחר ותעסוקה | 506 - 500 |
| מרכז תחבורה | 805 |
| מתקנים הנדסיים | 620, 610 - 601 |
| ספורט ונופש | 271 |
| פארק / גן ציבורי | 270 |
| שביל | 213 - 210, 207, 206, 204 - 200 |
| שטח ציבורי פתוח | 239, 238, 234 - 232, 230 - 226, 224 - 220 |
| שטחים פתוחים | 257 - 251 |



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 101, 100 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שביל | 201 |



| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|--|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטחים פתוחים | 251 |
| גשר/מעבר עילי | דרך ו/או טיפול נופי | 450 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מאושרת | 401 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מוצעת | 407, 404, 402 |
| גשר/מעבר עילי | מבנים ומוסדות ציבור | 111 |
| גשר/מעבר עילי | פארק / גן ציבורי | 270 |
| גשר/מעבר עילי | שטח ציבורי פתוח | 239, 238, 230, 228, 227 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת | 407, 402 |
| דרך / מסילה לביטול | יער | 290 |
| דרך / מסילה לביטול | פארק / גן ציבורי | 270 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 238 |
| דרך / מסילה לביטול | שטחים פתוחים | 257 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 407 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 112 |
| הנחיות מיוחדות | שטחים פתוחים | 256 |
| זיקת הנאה | דיוור מיוחד | 700 |
| זיקת הנאה | דרך מוצעת | 404 |
| זיקת הנאה | מגורים ב' | 331, 330, 324 |
| זיקת הנאה | מגורים ג' | 336 - 333, 327 - 325, 310 - 301 368, 366, 365, 346 - 343, 339, 338 371 - |
| זיקת הנאה | מסחר ותעסוקה | 503, 502 |
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 364 |
| מנהרה/מעבר תחתי | דרך מוצעת | 404 |
| מנהרה/מעבר תחתי | שטחים פתוחים | 254, 252 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דיוור מיוחד | 700 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 407 - 404 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 119, 116, 111, 109, 106 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ב' | 389, 361, 331 - 329, 324, 312, 311 391 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ג' | 332, 328 - 325, 323, 322, 310 - 300 371 - 365, 347, 343 - |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מסחר ותעסוקה | 503 - 500 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מתקנים הנדסיים | 606, 602 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח | 229, 223, 222 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שטחים פתוחים | 253 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------------------|---------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים | 6,393 | 0.58 |
| אזור מיוער או מוצע ליעור | 161,267 | 14.58 |

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------|-----------|--------|
| אתר עתיקות לשימור | 59,823 | 5.41 |
| דרך ואו טיפול נופי | 14,332 | 1.30 |
| דרך מאושרת | 46,677 | 4.22 |
| פארק עירוני | 7,111 | 0.64 |
| קרקע חקלאית | 8,092 | 0.73 |
| שטח לתכנון בעתיד | 50,886 | 4.60 |
| שטח ציבורי פתוח | 39,282 | 3.55 |
| שמורת נוף | 712,437 | 64.40 |
| סה"כ | 1,106,300 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-------------|--------------|
| גן לאומי | 11,873.09 | 1.07 |
| דיוור מיוחד | 5,285.59 | 0.48 |
| דרך ואו טיפול נופי | 3,986.46 | 0.36 |
| דרך מאושרת | 43,896.66 | 3.97 |
| דרך מוצעת | 198,466.14 | 17.94 |
| יער | 113,352.41 | 10.25 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 133,222.02 | 12.04 |
| מגורים א' | 932.62 | 0.08 |
| מגורים ב' | 57,821.42 | 5.23 |
| מגורים ג' | 105,021.24 | 9.49 |
| מסחר ותעסוקה | 17,774.47 | 1.61 |
| מרכז תחבורה | 2,509.94 | 0.23 |
| מתקנים הנדסיים | 4,997.86 | 0.45 |
| ספורט ונופש | 9,732.67 | 0.88 |
| פארק / גן ציבורי | 89,170.6 | 8.06 |
| שביל | 7,519.24 | 0.68 |
| שטח ציבורי פתוח | 69,044.09 | 6.24 |
| שטחים פתוחים | 231,716.86 | 20.94 |
| סה"כ | 1,106,323.4 | 100 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

תכנון זמין
מונה תדפסה 49

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי א. מס' הבניינים המינימאלי יהיה כמוצג בנספח הבינוי והפיתוח. ב. המרחק המינימאלי בין המבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 6.0 מ'. ג. המרחק המינימאלי בין מבנה מגורים למבני שנאים יקבע עפ"י הנדרש לעת הוצאת ההיתר ולא יפחת מהמצוין בנספח מס' 2 - נספח בינוי ופיתוח. ד. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת אורני סעף, שעוני מים וכיוב. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. |

תכנון זמין
מונה תדפסה 49

| | |
|-------|---|
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה. ג. דירות להמרה בקומת הקרקע כהגדרתן בתכנית זו וכמסומן במגרשים שצוינו לכך בנספח הבינוי והפיתוח. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי א. מס' הבניינים המינימאלי בתאי השטח הבאים יהיה כמפורט: תא שטח 361 - 5 ביניים תא שטח 312 - בנין 1 תא שטח 318 - 5 ביניים תא שטח 306 - 6 ביניים תא שטח 357 - 4 ביניים מס' הבניינים המינימאלי ליתר תאי השטח יהיה כמוצג בנספח הבינוי והפיתוח. ב. המרחק המינימאלי בין מבנים בתוך תא שטח יהא כמפורט: בבניינים עד 4 קומות מעל מפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 6.0 מ'. בבניינים בני 5 קומות ומעלה ממפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 8.0 מ'. ג. המרחק המינימאלי בין מבנה המגורים למבני שנאים יקבע עפ"י הנדרש לעת הוצאת ההיתר ולא יפחת מהמצוין בנספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח. ד. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיוב'. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. ה. בתאי שטח 300-352 תותר בניה של מבני קומות אנכיים בעלי דירוג אחד לפחות, או מבנים מדורגים או שילוב של השניים, בדומה למצוין בנספחים 2 ו 3. ו. דירוג לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומה בעומק של לפחות 2.5 מ', נסיגה זו |

תכנון זמין
מונה תדפסה 49

4.2

מגורים ב'

צריכה להיות לאורך 60% לפחות מחזית של יחידת דיור.

ז. בניין גדל והרחבות בניין עתידיות: 482 יח"ד המהוות 20% מסך יחידות הדיור בתכנית ייבנו כדירות גדולות להרחבה. דירות להרחבה ייבנו כדירות 3 חדרים המיועדות להגדלה עתידית ל-4 חדרים בבניין גדל. מתוך 482 יח"ד 392 יח"ד להגדלה יבנו ביעוד מגורים ג' ו-90 יח"ד יבנו ביעוד מגורים ב'.

1. תמהיל יחידות הדיור במגרשים הכוללים בניין גדל יהיה כדלקמן:

- 25% יחידות דיור בנות 3 חדרים.

- 25% יחידות דיור בנות 3 חדרים עם אפשרות הרחבה ל 4 חדרים.

- 25% יחידות דיור בנות 4 חדרים.

- 25% יחידות דיור בנות 5 חדרים.

תותר סטייה מתמהיל זה עד ל- 10% מסך מס' יחידות הדיור.

2. היתר בניה לבניין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה 5.

3. בתאי השטח בהם מותרת תוספת זכויות בעתיד, על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה כל פעולות הכנה הנדסיות להרחבת הדירות.

4. לא תותר תוספת חלקו הגדל של הבניין בחזית הפונה אל הרחוב.

5. תוספת זכויות הבניה בעתיד כמפורט בטבלה 5 להלן מיועדת להרחבת דירות בתאי השטח המפורטים ומימושן בפועל, בכפוף לאישור היתר בניה, יהא על ידי הדיירים בחלוף 3 שנים לפחות מיום קבלת טופס 4.

6. היתר בניה להרחבת דירות מותנה בהבטחת ביצוע הבניה בהינף אחד בכל הבניין.

7. תוספת זכויות בניה להרחבות בינוי עתידיות ביעוד מגורים ב' תהא בכפוף להוראות בסעיף 5.0. תכנון זמין 49 וכמפורט להלן:

בתא שטח מס' 312 תותר תוספת 350 מ"ר עבור 14 יח"ד.

בתא שטח מס' 324 תותר תוספת 300 מ"ר עבור 12 יח"ד.

בכל אחד מתאי השטח הבאים: תא שטח מס' 329-331, תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד.

בכל אחד מתאי השטח הבאים: תא שטח מס' 348-351, תותר תוספת 150 מ"ר עבור 6 יח"ד.

בתא שטח מס' 361 תותר תוספת 150 מ"ר עבור 6 יח"ד.

בתא שטח מס' 392 תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד.

בכל אחד מתאי השטח הבאים: תא שטח מס' 394-396, תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד.

בתא שטח מס' 397 תותר תוספת 300 מ"ר עבור 12 יח"ד.

בתא שטח מס' 398 תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד.

סה"כ 90 יח"ד להגדלה ביעוד מגורים ב' מתוך 482 יח"ד להגדלה בכל התכנית (לא כולל יעוד "דיור מיוחד").

8. זיקת הנאה:

א. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח מס': 324, 330-331 כ"זיקת הנאה " הנו לבעלי הזכויות בתאי שטח הללו, למטרת הליכה ברגל או נסיעה ברכב, ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. שטחים אלה יפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ג. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ 6 מ' לכל אורכה.



תכנון זמין
מונר הדפסה 49



תכנון זמין
מונר הדפסה 49



תכנון זמין
מונר הדפסה 49

| | |
|-------|---|
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.3 | מגורים ג' |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.</p> <p>ג. מסחר קמעוני לטובת תושבי השכונה בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית".</p> <p>ד. דירות להמרה בקומת הקרקע כהגדרתן בתכנית זו וכמסומן במגרשים שצוינו לכך בנספח הבינוי והפיתוח.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניין גדל והרחבות בניין עתידיות: 482 יח"ד המהוות 20% מסך יחידות הדיור בתכנית ייבנו כדירות גדלות להרחבה. דירות להרחבה ייבנו כדירות 3 חדרים המיועדות להגדלה עתידית ל-4 חדרים בבניין גדל. מתוך 482 יח"ד 392 יח"ד להגדלה יבנו ביעוד מגורים ג' ו-90 יח"ד יבנו ביעוד מגורים ב'. א. תמהיל יחידות הדיור במגרשים הכוללים בניין גדל יהיה כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> - 25% יחידות דיור בנות 3 חדרים. - 25% יחידות דיור בנות 3 חדרים עם אפשרות הרחבה ל 4 חדרים. - 25% יחידות דיור בנות 4 חדרים. - 25% יחידות דיור בנות 5 חדרים. תותר סטייה מתמהיל זה עד ל- 10% מסך מס' יחידות הדיור. ב. היתר בניה לבניין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה 5. ג. בתאי השטח בהם מותרת תוספת זכויות בעתיד, על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה כל פעולות הכנה הנדסיות להרחבת הדירות. ד. לא תותר תוספת חלקו הגדל של הבניין בחזית הפונה אל הרחוב. ה. תוספת זכויות הבניה בעתיד כמפורט בטבלה 5 להלן מיועדת להרחבת דירות בתאי השטח המפורטים ומימושן בפועל, בכפוף לאישור היתר בניה, יהא על ידי הדיירים בחלוף 3 שנים לפחות מיום קבלת טופס 4. ו. היתר בניה להרחבת דירות מותנה בהבטחת ביצוע הבניה בהינף אחד בכל הבניין. ז. תוספת זכויות בניה להרחבות בינוי עתידיות ביעוד מגורים ג' תהא בכפוף להוראות בסעיף 5.0 וכמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> בכל אחד מתאי השטח הבאים: תא שטח מס' 311-300, תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד. בתא שטח מס' 323 תותר תוספת 250 מ"ר עבור 10 יח"ד. בתא שטח מס' 325 תותר תוספת 250 מ"ר עבור 10 יח"ד. בתא שטח מס' 326 תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד. בתא שטח מס' 327 תותר תוספת 150 מ"ר עבור 6 יח"ד. בתא שטח מס' 328 תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד. בכל אחד מתאי השטח הבאים: תא שטח מס' 342-332, תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד. בכל אחד מתאי השטח הבאים: תא שטח מס' 367-364, תותר תוספת 150 מ"ר עבור 6 יח"ד. בכל אחד מתאי השטח הבאים: תא שטח מס' 371-368, תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד. בתא שטח מס' 380 תותר תוספת 250 מ"ר עבור 10 יח"ד. בתא שטח מס' 381 תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד. |



תכנון זמין
מונה תדפיסה 48



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

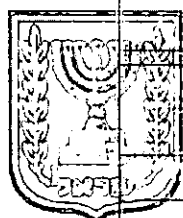


תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

| 4.3 | מגורים ג' |
|-----|--|
| | <p>בתא שטח מס' 382 תותר תוספת 500 מ"ר עבור 20 יח"ד.</p> <p>בתא שטח מס' 383 תותר תוספת 500 מ"ר עבור 20 יח"ד.</p> <p>בתא שטח מס' 384 תותר תוספת 250 מ"ר עבור 10 יח"ד.</p> <p>בתא שטח מס' 385 תותר תוספת 200 מ"ר עבור 8 יח"ד.</p> <p>סה"כ 392 יח"ד להגדלה ביעוד מגורים ג' מתוך 482 יח"ד להגדלה בכל התכנית(לא כולל יעוד "דיור מיוחד").</p> <p>ח. זיקת הנאה:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח מס': 301-310, 325-327, 343-346, 365-366, 368-371, מונה תדפיסה 48</p> <p>338-339, 333-336 כ"זיקת הנאה " הנו לבעלי הזכויות בתאי שטח הללו, למטרת הליכה ברגל או נסיעה ברכב, ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטחים אלה יפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ 6 מ' לכל אורכה.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר הבניינים המינימלי בתאי השטח הבאים יהא כדלהלן:</p> <p>תא שטח מס' 300 עד תא שטח מס' 311 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 312 - 4 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 313 - 3 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 314 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 315 - 3 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 317 עד תא שטח מס' 318 - 3 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 323 עד תא שטח מס' 327 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 328 - 3 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 329 עד תא שטח מס' 330 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 332 עד תא שטח מס' 337 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 347 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 361 - 3 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 365 עד תא שטח מס' 366 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 368 עד תא שטח מס' 371 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 380 - 4 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 381 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 382 עד תא שטח מס' 384 - 4 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 385 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 386 עד תא שטח מס' 388 - 3 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 389 - 5 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 391 - 5 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 392 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 393 - 3 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 394 עד תא שטח מס' 396 - 2 בניינים.</p> <p>תא שטח מס' 397 - 3 בניינים.</p> |



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
49



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
49



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
49

| | |
|-------|---|
| 4.3 | מגורים ג' |
| | <p>תא שטח מס' 398 עד תא שטח מס' 399 - 2 בניינים.</p> <p>מס' הביניינים המינימאלי ליתר תאי השטח יהיה כמוצג בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. במידה ובתא השטח ביעוד מגורים ג' מתקיימת מיגבלה פיזית הנובעת מנסיבות גיאולוגיות ארכיאולוגיות באופן המונע את מימוש זכויות הבינוי, תותר צמצום מס' הביניינים המינימאלי הנדרש בכל תא שטח כפי שמפורט בסעיף א'. להוראות הבינוי וזאת באישור מהנדס העיר לאחר הצגת חוות דעת מומחה.</p> <p>ג. המרחק המינימאלי בין מבנים בתוך תא שטח יהא כמפורט לא יפחת מ 8.0 מ'.</p> <p>ד. המרחק המינימאלי בין מבנה המגורים למבני שנאים יקבע עפ"י הנדרש לעת הוצאת ההיתר ולא יפחת מהמצוין בנספח מס' 2 - נספח בינוי ופיתוח.</p> <p>ה. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיוב'. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבינוי לגבול המגרש בלבד.</p> <p>ו. בכל בניה של מבני מגורים אנכיים מעל ל-4 קומות יבוצע דירוג אחד לפחות.</p> <p>ז. דירוג לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומה בעומק של לפחות 2.5 מ', נסיגה זו צריכה להיות לאורך 60% לפחות מחזית של יחידת דיור.</p> |
| 4.4 | דיר מיוחד |
| 4.4.1 | שימושים |
| | דיר מוגן |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי בתא השטח ייעשה בדומה למצוין בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>תותר הקמת מבנה אחד הכולל מס' אגפים או מס' מבנים בגובה 8 קומות מעל קומת כניסה.</p> |
| 4.5 | מתקנים הנדסיים |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>א. מבני טרנספורמציה.</p> <p>ב. תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p> <p>ג. תחנת סניקה לביוב/תחנת שאיבה.</p> <p>ד. בריכת מים.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. קבלת היתר בניה למתקנים הנדסיים מותנה באישור תכנית פתוח ושיקום נופי לשטח המגרש ולדרכים המובילות למתקנים ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. שטח המגרשים המיועדים למבני טרנספורמציה יהיה כמפורט בטבלה 5 ולפי המידות המפורטות להלן:</p> <p>תאי שטח 602-610 יהיו בגודל 6.50X12.00 מ' (לשלושה שנאים) והעמדתם תהיה בניצב לכביש.</p> <p>תא שטח 601 יהיו בגודל 6.50X9.00 מ' (לשני שנאים) והעמדתו תהיה בניצב לכביש.</p> <p>ג. הוצאת היתר בניה לתחנת שאיבה/בריכת מים יהיה בכפוף לאישור תכנית מפורטת, כאמור בתמ"א 5/ב/34, 10, 12.</p> |

| 4.6 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---------------------|
| 4.6.1 | שימושים |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| ב | הוראות פיתוח |



תכנון זמין
מונה תדפסה 49

- א. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור.
ב. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי.
ג. בתי כנסת.
ד. גני ילדים.
ה. מקוואות.
ו. מתקני משחקים, מתקני ספורט.
ז. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקה של בנייני ציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.
ח. תשתיות תת קרקעיות.
ט. עירום זמני של עודפי עפר.



תכנון זמין
מונה תדפסה 49

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית. להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בסעיף זה להלן יקבלו מענה בתחום התכנית. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.
ב. השימושים כפי שנקבעו לעיל הנם מחייבים, למעט השימושים למטרות דת (בתי כנסת ומקוואות), ככל שלא יידרשו כל המגרשים למטרות דת ניתן יהיה למקם במסגרת המגרשים האמורים מבנים לצרכי ציבור לשימושים אחרים מבין השימושים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק. זאת, אם הוכח לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית כי אין צורך פרוגרמתי בשימושים שנקבעו בתכנית.
ג. סטייה מהוראות סעיף זה לענין השימושים לבתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנות לאם ולילד, שלוחת מתנ"ס ומתקני ספורט הינה בגדר סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ד. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בסעיף לעיל. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין הצידי, שטחי הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תוכנית זו.
ה. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 2.
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מסותתת. השימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.
ז. תא שטח 119 אינו מיועד להפקעה (מגרש סחיר).

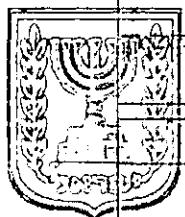


תכנון זמין
מונה תדפסה 49

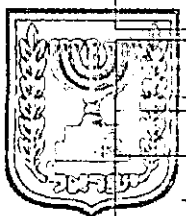
- א. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.
ב. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרשים הציבוריים. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין תאי השטח/המגרשים והבניינים או בתוכם.
ג. תא שטח 112, המסומן בתשריט כ"הוראות מיוחדות", מיועד לעירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו וכל המתקנים הדרושים לשם כך, לרבות ביצוע דרכי גישה



| 4.6 | מבנים ומוסדות ציבור |
|---------|---|
| זמניות. | <p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>השימוש בכל תא שטח יהיה כמפורט להלן:</p> <p>מס' תא שטח - שימוש</p> <p>100 - ביי"ס על יסודי, ביי"ס יסודי, גן ילדים ובית כנסת.</p> <p>101 - ביי"ס על יסודי, ביי"ס יסודי, גן ילדים, מעון יום, ובית כנסת ומקווה.</p> <p>102 - תחנה לאם ולילד ובית כנסת.</p> <p>103 - ביי"ס על יסודי, ביי"ס יסודי, גן ילדים ובית כנסת.</p> <p>104 - בית כנסת.</p> <p>105 - גן ילדים ובית כנסת</p> <p>106 - מעון יום ומקווה.</p> <p>107 - ביי"ס יסודי, גן ילדים ובית כנסת.</p> <p>108 - תחנה לאם ולילד.</p> <p>109 - גן ילדים ובית כנסת.</p> <p>110 - ביי"ס לחינוך מיוחד, גן ילדים, בית כנסת.</p> <p>111 - ביי"ס על יסודי, ביי"ס יסודי, גן ילדים, מקווה ובית כנסת.</p> <p>112 - מתנ"ס ומגרש רזרבי.</p> <p>113 - ביי"ס על יסודי, ביי"ס יסודי, גן ילדים ובית כנסת.</p> <p>114 - גן ילדים ובית כנסת.</p> <p>115 - בית כנסת.</p> <p>116 - מעון יום ובית כנסת.</p> <p>117 - בית כנסת.</p> <p>118 - גן ילדים ומקווה.</p> <p>119 - מוסד לימודים על תיכוני.</p> |
| 4.7 | שטחים פתוחים |
| 4.7.1 | שימושים |
| | <p>א. נטיעות, גינון.</p> <p>ב. מעברים ושבילי הליכה.</p> <p>ג. תאורה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ה. טיילת היקפית.</p> <p>ו. מערכות השקיה.</p> |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תאי שטח מס' 251-257 הם שטחים פתוחים בהם ניתן לבצע נטיעות ושיקום נופי.</p> <p>ב. מעבר תשתיות ציבוריות תת"ק יותר בתחומי תאי שטח מס' 252,254,256 בלבד, וזאת לטובת טיפול בקו הביוב אגב העבודות לביצוע הטיילת ההיקפית סביב שכונת המגורים.</p> <p>ג. הקירות התומכים את הטיילת/דרך הביוב יחופו באבן טבעית מסותתת ומרובעת בסגנון "טרסה". קירות התמך לא יעלו בגובהם על 4.50 מ' ובמידת הצורך ידורגו, במקומות שבהם תבוצע</p> |

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

| | |
|--------|---|
| 4.7 | שטחים פתוחים |
| | חציבה יש להשתדל (בכפוף להנחיות יועץ הקרקע) להשאיר את מחשוף הסלע גלוי. ד. בתכנית הפיתוח באזורים אלה יש לשים דגש על שימוש בצמחיה מקומית לצורך שיקום הנוף. |
| 4.8 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.8.1 | שימושים א. נטיעות, גינון. ב. מעברים ושבילי הליכה. ג. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה. ד. תאורה. ה. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ז. מתקנים הנדסיים. ח. מערכות השקיה. |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח א. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. ב. יותר מעבר לרכב שרות וחרוס בלבד. ג. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. במידה ויוצב מבנה הנדסי מיקום, העמדה ועיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| 4.9 | ספורט ונופש |
| 4.9.1 | שימושים א. מגרשי ספורט משולבים הכוללים בין היתר כדורסל, קט רגל, כדור עף, טניס. ב. שירותים/מלתחות/מחסן. ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ד. חניה. |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח א. תותר הקמת מבנה שירותים ציבוריים מלתחות ומחסן לטובת המשתמשים במגרשי הספורט בשטח שלא יהיה גדול מ-50 מ"ר ולא תותר הצבת מבנה שירותים יביל/זמני אלא רק הקמת מבנה קבע מחופה אבן שיוטמע ככל הניתן בפיתוח. ב. בתחום תא השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. ג. תותר מעבר וחניה לרכבים לטובת המשתמשים במגרשי הספורט ובפארק הרובעי הסמוך. |
| 4.10 | פארק / גן ציבורי |
| 4.10.1 | שימושים |
| | א. נטיעות, גינון. |

תכנית זמין
מזנה תדפיסה 49תכנית זמין
מזנה תדפיסה 49תכנית זמין
מזנה תדפיסה 49

| | |
|--------|--|
| 4.10 | פארק / גן ציבורי |
| | <p>ב. מעברים ושילי הליכה.</p> <p>ג. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה.</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי.</p> <p>ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. מערכות השקיה.</p> <p>ט. קיוסק, שירותים ציבוריים ומחסן.</p> <p>י. חניה.</p> |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה קיוסק, שירותים ציבוריים ומחסן לטובת המשתמשים בפארק הרובעי, בשטח שלא יהיה גדול מ-50 מ"ר ולא תותר הצבת מבנה שירותים יביל/זמני אלא רק הקמת מבנה קבע מחופה אבן שיוטמע ככל הניתן בפיתוח.</p> <p>ב. בתחום תא השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות במתחם השטח.</p> <p>ג. מסמכי היתר הבניה והפיתוח לפארק יכללו סימון שטח למעבר רכב וחניה, והכל לטובת המשתמשים בפארק ובמתקני הספורט הסמוכים. הגישה ברכב תותר בתחום המסומן לכך בלבד.</p> |
| 4.11 | יער |
| 4.11.1 | שימושים |
| | כל השימושים המותרים בתמ"א 22 לרבות מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | <p>א. השטח המסומן ביעוד יער הינו יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22, על השטח ימשיכו לחול הוראות תמ"א 22.</p> <p>ב. יותר ביצוע קו ביוב המחבר את השכונה לקו הביוב הראשי בכביש 10, וביצוע דרך לטיפול בקו ביוב זה.</p> |
| 4.12 | גן לאומי |
| 4.12.1 | שימושים |
| | על שטח זה יחולו השימושים וההוראות כפי שנקבעו בתמ"א 8 ביחס לגנים לאומיים |
| 4.12.2 | הוראות |
| א | על שטח זה יחולו השימושים וההוראות כפי שנקבעו בתמ"א 8 ביחס לגנים לאומיים |
| 4.13 | מרכז תחבורה |
| 4.13.1 | שימושים |
| | א. חניה לאוטובוסים. |



תכנון זמין
מונה תדפסה 49



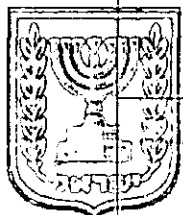
תכנון זמין
מונה תדפסה 49



תכנון זמין
מונה תדפסה 49

| | |
|--------|--|
| 4.13 | מרכז תחבורה |
| | <p>ב. ביתן מודיעין ומכירת כרטיסים.</p> <p>ג. שירותים ציבוריים.</p> <p>ד. משרדים יעודיים למסוף האוטובוסים.</p> |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. במגרש ייבנה מבנה בן קומה אחת לשימושים ייעודיים למסוף אוטובוסים.</p> <p>ב. תותר הקמת סככות צל לאוטובוסים.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>תותר חנית אוטובוסים במגרש ע"פ המסומן בנספח התנועה והחניה - נספח מס' 4.</p> |
| 4.14 | דרך מאושרת |
| 4.14.1 | שימושים |
| | <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. חניה לאורך הדרך.</p> <p>ג. גיטון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.</p> <p>ו. מתקני מיחזור</p> |
| 4.14.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. התכנון המפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>ג. יש להתקין מקומות חניה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.</p> <p>ד. סלילת שבילי אופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p> |
| ב | <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי</p> <p>בקטע הכביש המסומן כגשר/מעבר עילי בתשריט, יתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל בין השטחים הפתוחים בשני צידי הדרך במפלס שמתחת לגשר.</p> |
| 4.15 | דרך מוצעת |
| 4.15.1 | שימושים |
| | <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. חניה לאורך הדרך.</p> |

| | | |
|--------|----------------------------|---|
| 4.15 | דרך מוצעת | <p>ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה. ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים. ו. מתקני מיחזור</p> |
| 4.15.2 | הוראות | |
| א | הוראות פיתוח | <p>א. התכנון המפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש. ג. יש להתקין מקומות חניה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'. ד. סלילת שבילי אופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p> |
| ב | | <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי בקטע הכביש המסומן כגשר/מעבר עילי בתשריט, יתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל בין השטחים הפתוחים בשני צידי הדרך במפלס שמתחת לגשר.</p> |
| ג | | <p>סימון מהתשריט: מנהרה/מעבר תחת בקטע הכביש המסומן כמנהרה/מעבר תחת בתשריט, יתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל בין השטחים הפתוחים בשני צידי הדרך במפלס שמעל לדרך.</p> |
| 4.16 | דרך ו/או טיפול נופי | |
| 4.16.1 | שימושים | <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. חניה לאורך הדרך. ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה. ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים. ו. תמיכה וביסוס קרקע.</p> |
| 4.16.2 | הוראות | |
| א | תשריט התכנית | <p>השטח הצבוע בתכנית בפסים ירוקים ואדומים הינו שטח עבור דרך ו/או טיפול נופי.</p> |
| 4.17 | שביל | |
| 4.17.1 | שימושים | |
| | | <p>א. נטיעות, גינון.</p> |



תכנון זמין
49 הדפסה



תכנון זמין
49 הדפסה



תכנון זמין
48 הדפסה

| | |
|--------|--|
| 4.17 | שביל |
| | <p>ב. מעברים ושבילי הליכה.</p> <p>ג. ספסלי גן.</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> |
| 4.17.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ביצוע הפיתוח של השבילים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.</p> <p>ב. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות מותר הדפסה 49</p> <p>בפתוח השטח.</p> <p>ג. תותר מעבר רכב שירות וחירום בתא שטח 200 בלבד.</p> |
| 4.18 | מסחר ותעסוקה |
| 4.18.1 | שימושים |
| | <p>א. תעשיה עתירת ידע לסוגיה.</p> <p>ב. משרדים.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי ובתי אוכל במפלס הרחוב.</p> <p>ד. מרפאות ומכוני מחקר.</p> <p>ה. חדרי שנאים לחשמל.</p> |
| 4.18.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנין</p> <p>א. השימוש למסחר יהיה במפלס הרחוב בלבד, גובה החזית המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ' 5 הדפסה 49</p> <p>מ'.</p> <p>ב. ביצוע סטיו ברוחב 4 מ' ובגובה 5 מ' הינם מחייבים.</p> <p>ג. היתר בניה לבניינים במגרשים אלה יכלול בין היתר :</p> <p>- פרטי בניה של החזית בקני"מ 1: 50.</p> <p>- גובה רצפת המעבר הציבורי יהיה בגובה המדרכה הצמודה חזית תא השטח, בהמשך לה ומאותם חומרי ריצוף.</p> <p>- הרווח שבין העמודים בחזית הפונה לרחוב לא יקטן מ-3 מ' ולא יעלה על 4.5 מ'.</p> <p>ד. זיקת הנאה :</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט בתאי שטח 502-503 כ-"זיקת הנאה" תהא זכות מעבר רגלית לציבור ללא מגבלה כל שהיא, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ' 6 לכל אורכה.</p> <p>ה. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מטר בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיו"ב. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | מספר יחידות צמימות יחיד לדונם | מספר יחידות צמימות יחיד לדונם | מספר יחידות צמימות יחיד לדונם | תכנית שטח (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|--------------------|----------------|
| | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כולל |
| | | | | | | | שירות | עיקרי | שירות | עיקרי | | | | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 18255 | 0 | 0 | 2740 | 15515 | 12169 | 100 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 26260 | 0 | 0 | 3927 | 22333 | 17507 | 101 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 200 | 2280 | 0 | 0 | 342 | 1938 | 1140 | 102 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 15607 | 0 | 0 | 2341 | 13266 | 10405 | 103 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 200 | 2464 | 0 | 0 | 337 | 2127 | 1232 | 104 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 200 | 3024 | 0 | 0 | 445 | 2579 | 1512 | 105 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 200 | 3518 | 0 | 0 | 528 | 2990 | 1759 | 106 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 9740 | 0 | 0 | 1460 | 8282 | 6495 | 107 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 200 | 1096 | 0 | 0 | 164 | 932 | 547 | 108 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 50 | 200 | 3834 | 0 | 0 | 565 | 3269 | 1917 | 109 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 19048 | 0 | 0 | 2857 | 16191 | 12698 | 110 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 37458 | 0 | 0 | 5616 | 31842 | 24972 | 111 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 17388 | 0 | 0 | 2608 | 14780 | 11591 | 112 | מבנים ומסדות ציבור | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 40 | 150 | 25389 | 0 | 0 | 3809 | 21580 | 16926 | 113 | מבנים ומסדות ציבור | |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות השטח הנדרש לחניה מקורה, ממזיזים, מחסנים, חדרים

- מדרגות, מכוואות, קומה מפולשת וחדרים טכניים.
- גובה מירבי זה הינו של תקרה עליונה (אופקית). מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונות למעלית וחדר מדרגות היציאה לגג. גובה מירבי זה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנים השונים ואינו כולל את הקומות (מגורים, חניה, שרות) הנמצאות מתחת למפלס כניסה קובעת.
- השטח לחדרי שניים כאמור בסעיף 4.2 (4) לא נכלל במניין הזכויות המפורטות בטבלה זו.
- במבנים בהם יש גג רעפים, תתאפשר תוספת גובה למצוין בטבלה, ע"פ המפורט בסעיף 6.1 (ח) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך -12 מ"ר עבור מרפסת בלבד וזאת לכל יחיד.
- לעת היתר בניה תתאפשר תוספת זכויות בניה לשטחי שירות לחניה בהיקף של 30 מ"ר לכל מקום חניה תת קרקעי אשר יתווסף בתחום המגרש, והכל במסגרת עמידה בתקן התניה התקף בעת מתן היתר.

8. היקף שטח הבניה העיקרי המיועד למסחר יהיה כמפורט להלן:

מגורים עם חזית מסחרית:

תא שטח מס': 364 - 1450 מ"ר

מסחר ותעסוקה:

תא שטח מס': 500 - 1000 מ"ר

תא שטח מס': 501 - 700 מ"ר

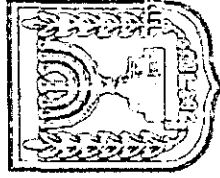
תא שטח מס': 502 - 1000 מ"ר

תא שטח מס': 503 - 1000 מ"ר

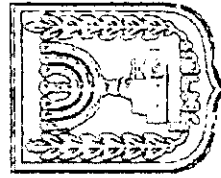
תא שטח מס': 504 - 800 מ"ר

תא שטח מס': 505 - 1500 מ"ר

תא שטח מס': 506 - 1000 מ"ר



מנהל תכנון
מחלקת תכנון
49



מנהל תכנון
מחלקת תכנון
49

6. הוראות נוספות .6

6.1

הוראות בינוי

תכנון ומבנה
מונה תדפסה 49תכנון ומבנה
מונה תדפסה 49תכנון ומבנה
מונה תדפסה 49

א. הבינוי יערך באופן הנסמך על קוי הבנין הקדמיים ומציג חזית בינוי רציפה כלפי הרחוב וחזית עורפית, וזאת בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס. 2

ב. להלן מרכיבי התכנון המחייבים כפי שמופיעים בנספח מס' 2 - "נספח בינוי ופיתוח": קווי בנין, מס' קומות מרבי, גובה מרבי, מס' מבנים מינימלי בתא שטח בודד.

ג. הבינוי יערך באופן הנסמך על קווי הבנין הקדמיים ומציג חזית בינוי רציפה כלפי הרחוב וחזית עורפית, וזאת בהתאם לנספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 2.

ד. איגום מי גשמים: חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום של מי הגשמים ולהגברת כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל מגרש. כל בקשה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצא כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבנינים.

ה. בניה באבן:

- כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.
- הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.
- כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.
- ו. צנרת ומתקני תשתית על הבנינים:

אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

ז. פתיחת פתחים בין חזיתות הבנינים:

- לא תותר פתיחת חלונות בחזית בנין ו/או חלקי בנין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מהמפורט לעיל: עד 4 קומות לא יפחת המרחק מ-6.0 מטר, מ-5 קומות לא יפחת מ-8.0 מ'.
- ח. מרפסות ופרגולות:

יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, תתכן חריגה של מרפסות מקווי בנין לכיוון שטחים ציבוריים.

עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר. (מרפסת זיזית: 1.5 מ').

כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה, מהנדס העיר יאשר את הביצוע האחיד של הפרגולות כתנאי לטופס 4. שטח הפרגולה לא יכלל באחוזי הבניה. כל יחיד תחויב בבנית פרגולה אחת בלבד.

ט. חלונות ממ"דים:

אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 3.0 מ' מ-5 קומות מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.

י. טיפול במשטחי הגג:

הגגות יהיו גגות רעפים ו/או שטוחים. לא יותרו ארגזי רוח מעץ.

גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, אך לא על מבנה היציאה לגג. לא יותר

הוראות בינוי**6.1**

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 הדיר הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרגט חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל. לא יותר חיפוי גגות גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים, אלא באישור מהנדס המועצה.

י"א. גגות משופעים:

הגגות המשופעים יצופו ברעפי חרס. שיפוע גג משופע יהיה בין 23 מעלות לבין 30 מעלות. בבניית הגגות המשופעים ישולבו מתקנים כגון קולטי שמש, דודי שמש, ארובות, ולא יראו חשופים. לא יותרו קוקיות בגגות הרעפים.

י"ב. אבני כרכוב:

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.

הוראות בינוי**6.2**

י"ג. אנטנות וצלחות תקשורות:

מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.

י"ד. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.

ט"ו. יחידות מיזוג אוויר:

לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט"ז. מתקני תליית כבסים:

מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

י"ז. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
3. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.
4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י"ח. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות.

עתיקות**6.3**

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את

עתיקות

6.3

העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

2. רמת בית שמש רובע ה' (דמ"ר 1,2) מצויה בתחום אתרי העתיקות המכרזים כדין:

מס' אתר 1917/0 "בית נטיף, ח' ", י"פ 4136, עמוד 4034 מיום 19.08.1993.

מס' אתר 1970/0 "אם אל-דיאב, ח' ", י"פ 4136, עמוד 4034 מיום 19.08.1993.

מס' אתר 27183/0 "בית נטיף, ח' (מערב)", י"פ 4838, עמוד 1998 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 17463/0 "ירמות, תל, ח' (דרום)", י"פ 4838, עמוד 1981 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 17462/0 "בית נטיף, ח' (מערב)", י"פ 4838, עמוד 1980 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 6633/0 "נחל האלה (צפון) ", י"פ 4838, עמוד 1978 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 27157/0 "אם אל-דיאב, ח' (צפון) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 27158/0 "אם אל-דיאב, ח' (דרום) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 16337/0 "באר חלף", י"פ 4838, עמוד 1980 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 16338/0 "נקודת גובה 411 מ' ", י"פ 4838, עמוד 1980 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 7543/0 "ג'ודריה, ח' ", י"פ 4188, עמוד 1950 מיום 30.01.1994.

מס' אתר 27162/0 "אם אל-דיאב, ח' (מערב) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 27185/0 "ג'ודריה, ח' (צפון) ", י"פ 4838, עמוד 1998 מיום 30.01.1999.

מס' אתר 27161/0 "אם אל-דיאב, ח' (מזרח) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 27182/0 "בית נטיף, ח' (דרום)", י"פ 4838, עמוד 1997 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 27184/0 "בית נטיף, ח' (מזרח)", י"פ 4838, עמוד 1997 מיום 30.12.1999.

מס' אתר 7543/0 "ג'ודריה, ח'", י"פ 4188, עמוד 1950 מיום 30.01.1994.

מס' אתר 27182 "בית נטיף, ח' (דרום)", י"פ 4838, עמוד 1997 מיום 30.12.1999.



תכנון ומי'ן
מנהל תכנון ומי'ן
49



תכנון ומי'ן
מנהל תכנון ומי'ן
49

עתיקות

6.4

המשך הנחיות עתיקות:

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

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

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

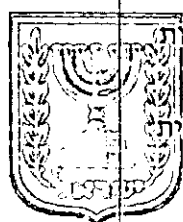
6. במידה ויתגלו עתיקות, בנוסף על אלה המצוינות בנספח השימור, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.

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



תכנון ומי'ן
מנהל תכנון ומי'ן
49

| 6.4 | עתיקות |
|---|--------|
| <p>השינויים מחייבת.</p> <p>8. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכנית, בשל שינויים ומגבלות הנובעות מגילויי עתיקות ייחודיות, יפקע תוקפן של זכויות הבניה, שלא ניתן לממש וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> <p>9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות בנוגע לשלבויות הביצוע:</p> <p>א. היתרי בניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפעולות שידרשו על ידי רשות העתיקות לפי סדרי העדיפויות שיפורטו בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>ב. בשלב ראשון תיתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי המצב בשטח לרבות תנאים לשימור ולהגנה על ממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.</p> <p>ג. היזם ישווק את מגרשי הבניה בשכונות על פי שיקול דעתו. בתנאי המכרז או השיווק יקבע כי מיד עם קביעת הזוכה תקבע רשות העתיקות את קצב פיתוח ושימור האתר 'בית נטיף'.</p> <p>ד. פיתוח ושימור האתר 'בית נטיף' על-פי המפורט בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית יעשה על ידי רשות העתיקות ובמימון מלא של יזם התכניות, ובמקביל לפיתוח ולבניה בשטח.</p> <p>ה. היתרי הבניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של האתרים, כולל 'בית נטיף' כך שלא יינתנו היתרי בניה למגורים מבלי להבטיח את השלמת עבודות הפיתוח והשימור של האתר 'בית נטיף' ושאר האתרים שבהם ידרשו פעולות כאלו.</p> <p>10. חורבת בית נטיף :</p> <p>10א. תנאי רשות העתיקות לגבי האתר "בית נטיף" הן כדלהלן :</p> <p>10ב. האתר חרבת בית נטיף הינו אתר ארכאולוגי מוכרז - י"פ 4136 ע"מ 4034 מיום : 19.08.1993.</p> <p>10ג. רשות העתיקות מתנה את אישורה לתכנית בביצוען של פעולות שימור באתר ובהתאם לנספח השימור המצורף לתכנית ולנאמר בסעיפים 1-9 שלעיל.</p> <p>10ד. הבטחת ביצועה של תכנית שימור זו לגבי חורבת בית נטיף תהיה במקביל למתן היתרי בניה למגורים בשטח.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

| 6.5 | חניה |
|--|------|
| <p>א. חניה לבנייני ציבור, מסחר ותעסוקה :</p> <p>1. תקן החנייה לבנייני הציבור, למסחר ולתעסוקה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. החניה בשטח תא השטח יכול שתהא חניה תת קרקעית או מקורה, בחלקה או במלואה.</p> <p>ב. חניה באזורי המגורים/מגורים ומסחר :</p> <p>1. תקן החנייה למגורים :</p> <p>- ליחידות דיור שגודלן עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד לכל יחידה.</p> <p>- ליחידות דיור שגודלן גדול מ 120 מ"ר - 1.333 מקומות חניה לכל יחידה.</p> <p>- לתאי שטח 389-391 (קוטגיים) - 2 מקומות חניה לכל יחידה</p> <p>- החניה כאמור לעיל תהא בתחום תאי השטח.</p> <p>2. החניה בשטח תא השטח יכול שתהא חניה מקורה בחלקה או במלואה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

| | |
|-----|--|
| 6.5 | <p>חניה</p> |
| | <p>3. החניה למסחר תהא ע"פ התקף בעת מתן היתר הבניה</p> <p>4. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה למגורים.</p> <p>ג. חניה ציבורית:</p> <p>לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית והם ישמשו כחנייה המזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.</p> <p>ד. חניה לאופניים:</p> <p>1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס ומבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>2. חניון במגרש לתעסוקה יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/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 שכזה.</p> <p>3. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.</p> |



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

| | |
|-----|---|
| 6.6 | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> |
| | <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק אשר תוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> |



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

| | |
|-----|--|
| 6.7 | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ב. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, בהתאם לדרישות התאגיד.</p> <p>ג. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) אוקטובר 2012.</p> <p>ד. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>ה. חיבורי מים וביוב יהיו לכול בניין / תא שטח בנפרד ללא שירשור. במידה והדבר לא מתאפשר יותר מעבר קווי תשתיות דרך תאי שטח שכנים בתנאי שלא יהיו תאי ביקורת במגרשים השכנים.</p> <p>ה. מתקני התשתית יוסתרו מהעין בקירות צדדיים ובנישיות סגורות בדלתות מתכת.</p> <p>ו. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה לייציבות הדרכים והמבנים, לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום מגרשי הבניה. הטיפול בנגר עילי יהא כמפורט בנספח ניהול מי נגר.</p> |



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

א. קירות תמך :

1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.
2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.
3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 2.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/ יער לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות הגובה כפי שפורטו בסעיף ג' לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד לגובה של 4.5 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.
5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.
6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
7. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוניטור חשמל, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.
8. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.
9. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי ועל חשבון בעל הזכויות במגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. בעל הזכויות במגרש העליון חייב לאפשר חפירה זו.
10. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במקרה שלא תעלה על 1 מ'.

ב. גדרות.

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

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

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

הוראות פיתוח**6.8**

2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ואו דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
3. יותר מעבר מערכת תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תתור רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלו. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ולמקמם בגבולות מגרשים אחרים. ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר, הקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיו "קו עיוור" בקטע זה.
- ג. נטיעות, גינון, ניקוז:
1. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה, העצים ישולבו בערוגות ברוחב 1 מ' לפחות בין אבני השפה שימקומו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
 2. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ס (משרד החקלאות), בחזית הבנין ינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבנין.
 3. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להמנע מפגיעה בשצ"פים.
 4. תנאי למתן טופס 4 במגרשי המגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקייה מורחבת. תכנון זמין
- הכוללת שעון אוטומטי.

שמירה על עצים בוגרים**6.9**

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים (עצים בודדים ופוליגונים של קבוצות עצים) והמלצה לגביהם מופיעה בטבלה בנספח העצים.
- ב. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המיועדים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה.
- ד. העצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אשור תוכנית מפורטת שתכלול:
1. מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.
 2. מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. (מפתח הנטיעה החלופית יהיה 5 עצים בוגרים גודל 9 לכל עץ).
 3. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות.
- ו. גיאופיטים:
1. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יועתקו גיאופיטים וצמחי בר מוגנים מן השטחים המסומנים בנספח העצים כריכוזי גיאופיטים בתיאום ובאישור רשות שמורות הטבע והגנים.
 2. כחלק מביצוע עבודות העפר ייעשה, במידת האפשר, שימור של שכבת הקרקע העליונה, בעומק עד חצי מטר. שכבת קרקע זו מכילה זרעים, בצלים, פקעות וכו'... והיא תשמש לשיקום

| | |
|------|---|
| 6.9 | שמירה על עצים בוגרים |
| | וחיפוי מחדש של השטחים הפתוחים על מנת לאפשר התחדשות של צמחיית הבר המקומית. |
| 6.10 | סטיה ניכרת |
| | <p>1. מרווחי הבנייה הצדיים והקדמיים המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי מהוראות אלה יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. מספר יח"ד הקבוע בכל תכנית יהא המינימום המחויב לביצוע. כל שינוי מהוראות אלה יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> |
| 6.11 | פיתוח תשתית |
| | <p>א. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום המגרשים המיועדים לבניה. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט (תשל"ז 1976) ותקן ישראלי ת"י 158.</p> <p>ב. 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> <ul style="list-style-type: none"> - כמות מתקני הגז וקיבולתם. - מרחקים בין צוברי הגז ובין האלמנטים הסמוכים: בניינים, כבישים, מדרכות, חניונים תת-קרקעיים, קומות תת-קרקעיות וכו'. <p>מודגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישות התקן ת"י 158.</p> |
| 6.12 | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |
| | <p>1. לפני תחילת ביצוע העבודות יש לבצע סקר לאיתור צבי-יבשה (מין בסכנת הכחדה בישראל) ולהעתיקם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים;</p> <p>2. שטחי התארגנות לפיתוח השטחים הציבוריים ייקבעו רק בשטחים מופרים או מיועדים להפרה, הכל בתיאום עם הרשות המקומית;</p> <p>3. בעת ביצוע עבודות עפר לצורך בנייה ותשתיות בשטחים טבעיים שאינם מופרים, שכבת הקרקע העליונה (עד עומק כ-30 ס"מ) תוסר ותשמש לשיקום נופי-אקולוגי של שטחים מופרים בשטחי ציבור (צדי כבישים, שיקום עבודות תשתית, חיפוי חומר מילוי בעת הסדרת הפרשי גובה וכו').</p> <p>4. יש לנקוט באמצעים שונים על מנת לצמצם את השפעת התכנית על השטחים הטבעיים הגובלים בה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש למנוע שתילה וזריעה של מיני צמחים פולשים בשולי היישוב; - יש להימנע מהקמת סוללות עפר על גבי שטחים פתוחים הגובלים ביישוב, ובמידה שיהיו עודפי חציבה, יש להעבירם לאתר חלופי באישור הגורמים הרלוונטיים. - שטחים המיועדים לשימור יגודרו באופן זמני בעת ביצוע עבודות הפיתוח על מנת שלא ייפגעו בעת העבודה או מהשלכת פסולת; - תאורה היקפית סביב היישוב תופנה פנימה, לעבר היישוב, תוך צמצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית. - עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני או קבוע בשטחים טבעיים הראויים לשימור. אחסנת עודפי עפר באופן זמני תותר בשטח פתוח ציבורי שעל פי התכנון פני הקרקע בו מיועדים לשינוי (חפירה או מילוי), הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. |

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

5. מעבר כלים כבדים :

ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח תוך שימוש בתוואי דרכי עפר קיימות בדרום בית שמש. תיאסר תנועת כלים כבדים דרך שכונות מאוכלסות, למעט דרך שדרות צאלים (כביש מס. 1) מצומת 38/1 ועד צומת 1/5.



מונה תדפיס 48

תנאים למתן היתרי בניה

6.13

א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן :

1. תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקנה מידה שלא יקטן מ-1:500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן :
 - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
 - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
 - הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש.
 - קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
 - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
 - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית.
2. הוראות כלליות יפרטו בין השאר :
 - פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 4.0 מטר.
 - הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.



תכנון זמין
מונה תדפיס 48

ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס לכלל השימושים לתאי שטח צמודים המפורטים בתכנית זו.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח למגורים יהא חלוקת מתחמי המגורים למגרשים בהתאם לבינוי המוצע.

ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים או בשטח ציבורי פתוח או בשטח למבנים ומוסדות ציבור או הגובלים בגבול התכנית הוא הבטחת בניית קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, למניעת פגיעה בנוף הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת, שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך.



תכנון זמין
מונה תדפיס 48

ה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים :

1. מניעת דרדרת ושפכי עפר : תיאום עם מחלקת מהנדסת העיר בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.

2. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
3. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
4. תכנון מבני מגורים המיועדים להגדלה באופן שכל תוספת עתידית לא תיבנה בחזית הפונה לרחוב.



תכנון זמין
מונה תדפסה 49

- ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים הוא צרוף תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100
- בהתאמה לתכנית הבינוי כאמור בסעיף ג' לעיל המבוססת על תכנית מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך המתייחסת בין השאר למפלסי הכניסה לבנין, מפלסי הגינון, מיקום קירות תומכים, תכנית נטיעת עצים, ריצופים, ניקוז, תכנית השקיה, תכנית שיוך חניה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.



תכנון זמין
מונה תדפסה 49

- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא:
 1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.
 2. תאום ואישור שרותי הכבאות.
 3. תאום עם תאגיד המים מי שמש בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספחים המנחים מס' 4,5.
 4. תאום עם תאגיד המים מי שמש בדבר התחברות הבנין למערכת המים העירונית.
 5. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה "שורק".
 6. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוען בפועל.
 7. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון, תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהא ביצוע תכנית
 8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהא אישור תכנית לבריכת המים. תנאי לטופס 4 ראשון בתחום התכנית יהא ביצוע הבריכה בפועל.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.



תכנון זמין
מונה תדפסה 49

- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא:
 1. תיאום עם חברת החשמל לרבות קבלת אישור חברת החשמל לחדרי שנאים, ובין השאר בשטחים המיועדים למבני ציבור למסחר ולתעסוקה.
 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הוצאת היתר לתחמ"ש בכלול בתכנית בש/181, תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהא הקמת המתקן והפעלתו.
 3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

י. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:

1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקנ"מ 1:100

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100
3. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון והצמדה בין חניה ליחיד. סימון מחסום עתידי בכניסה לחניה.
4. פתרון ופרטי עיצוב למיסתורי מזגנים.
5. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
6. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ותכנית המראה את אופן השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג. פתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.
7. פרטים אופייניים ופרטי גגות, לרבות פרטים להתקנת מערכות חימום מים על הגג.
8. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פירוט מיקום, חומר ופרט.
9. הקצאת מקום מתאים בכל מגרש לצוברי גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
10. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה.
11. יכולתו של בניין העתיד לגדול לבצע את התוספת העתידית באופן שלא תיבנה בחזית הפונה לרחוב.



מונה תדפיסה 49

יא. תנאי למתן היתר בניה לבתים הגובלים בתוואי המתוכנן לכביש 39 יהיה פרוט ההנחיות למיגון אקוסטי.

תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

יב. חלוקה ורישום:
תנאי למתן היתר בניה הינו חלוקת המגרשים למגרשי משנה ובלבד שישמרו המגבלות הבאות:
כפי שנקבעו בהוראות התכנית: קווי הבניין המרביים, מרחקים בין הבניינים בתוך המגרש, מס' יחיד מירבי ושטחי בניה מירביים במגרש. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש הכולל חלוקת מגרשים כאמור הינו הכנת תכנית שתתייחס בין היתר לגישה לרכבים ולמעבר תשתיות לכל מגרש משנה.

יג. ארכיאולוגיה:

תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע חתכי בדיקה וחפירות ארכיאולוגיות ע"י משרד הבינוי והשיכון או מינהל מקרקעי ישראל וזאת בהתאם להנחיות רשות העתיקות ובתיאום משרד הדתות. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית.

תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

יד. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית:
- הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש ורטוב).
- קביעת מיקום מרכזי מיחזור מגודרים המאפשרים מיחזור בקבוקי פלסטיק, נייר, קרטון, זכוכית, גזם, פסולת אלקטרונית וכדומה. מרכזי המיחזור מוקמו בכניסה/יציאה לשכונה ובסמוך למרכזים מסחריים, והכל בתיאום עם היחידה הסביבתית האזורית ובכפוף להנחיותיה.
- פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

ט"ו - עודפי חומרי מילוי וחפירה.

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

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 סורק.

2. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:

א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה ללוח"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.

ב. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.

ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.

ד. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

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

ט"ז - שבילי טיול מסומנים.

תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הסדרת מסלול חלופי לשבילי מטיילים, והכל בתיאום ובאישור עם רט"ג והמועצה לשביל ישראל.

יז. שימור עצים ואתרי עתיקות:

תנאי להוצאת היתר חפירה ו/או היתר בניה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור ואתרי עתיקות לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס/או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות החוק כי העץ/האתר לא יינזקו.

י"ח. גיאולוגיה:

1. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע פיתוח (ביצוע דרכים, קירות תמך, פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים) הוא ביצוע קידוחי ניסיון בתחום השטח וביצוע הבניה או הפיתוח בהתאם לממצאי הקידוח ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות וכמפורט להלן

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

3. הנחיות ביסוס לדרכים:

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

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

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

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

ה. כביש העובר בחוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מתחת ל 25% או באבן גיר,

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

קרטון חוואר או באבן גיר קרטון צור, אין מגבלות בניה

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

א. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25%, לא ניתן לחפור/למלא

ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15%-25%, אין למלא כלל. ניתן לחפור עד כדי 3 מ'. כמו כן ניתן לבנות "על עמודים" מעל

מפלס הקרקע ללא מילוי בין רצפה תחתונה לקרקע טבעית

ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית

הינו עד 15% ניתן לחפור עד 5 מ' ואין למלא (ראה פתרון "עמודים" לעיל)

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

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

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

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

ח. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 25%-אין למלא, ניתן לחפור עד 2 מ'

ט. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מתחת ל- 25% - אין מגבלות בניה

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

י"ת. גיאולוגיה (המשך):

5. הנחיות ביסוס לשטחים פתוחים:

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

ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15%-25% תנאי למתן היתר פיתוח של השצ"פ הינו סילוק חומר הגלישה בעומק שייקבע ע"י

יועץ הביסוס שמלווה את התכנון, ופתרון ניקוז בהתאם להנחיות יועץ ניקוז, כולל נקז תת"ק במקרה הצורך. לאחר מכן יבוצע הפיתוח לרבות ביצוע קירות תמך וכלונסאות כנדרש בהתאמה

לנספח הבינוי והפיתוח המנחה

ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא או לחפור, ביצוע הפיתוח ייעשה ע"י כלונסאות, עמודים ורצפת "גיר"

תלוי" בגובה הדרוש בהתאם להנחיות מהנדס הביסוס המלווה את ביצוע התכנית

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






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

6. הנחיות ביסוס למבנים ומוסדות ציבור:

א. במגרשים המיועדים למבנים ציבוריים תינתן העדפה לבינוי בתחום המגרש באזורים שבהם השיפוע אינו עולה על 15% שיפוע. פיתוח החצרות ייעשה בהתאם להנחיות יועץ הביסוס שמלווה



| | |
|--|------------------------------|
| 6.16 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>את התכנון</p> <p>ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15% - ניתן לחפור עד 3 מ', אך אסור למלא</p> <p>ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% - מילוי והרמת מפלס הקרקע באמצעות כלונסאות, עמודים ורצפה תלויה בגובה הדרוש. חפירה והורדת מפלס באמצעות קירות דיפון מכלונסאות ועוגנים עמוקים לגובה הנדרש</p> <p>ד. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - לא יותר בינוי</p> <p>ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% שיפוע - אין מגבלות בניה</p> <p>ו. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 3 מ'</p> <p>ז. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 2 מ'</p> <p>7. במקרים נקודתיים בהם חורגים מהכללים לעיל, תיבחן אפשרות מתן יבחן פתרון הנדסי/ביסוס ספציפי.</p> | |
| 6.17 | דרכים |
| <p>סימון בתשריט: דרך / מסילה לביטול</p> <p>השטח המסומן בקווקו אדום בתשריט הינו דרך לביטול וייעודו החדש יהא כמסומן בתשריט</p> | |
| 6.18 | מגבלות בניה לגובה |
| <p>א. גובה התכנית לא יעלה על 27 מ' מעל פני מפלס הכניסה וכן לא יעלה על גובה +428.00 מעל גובה פני הים.</p> <p>ב. גובה התכנית המוזכר בסעיף א' מהווה מדרגה ראשונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המאושר לטובת הקמת התכנית, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות בפקס 03-6065954. יש לוודא קבלת הודעה בטלפון 03-6063866.</p> <p>ה. הוראות אלו אינם מחליפות את הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ו. אין בהוראות סעיף זה על תנאיו כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות לקידומו של מתן היתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו או להטיל על מערכת הביטחון אחריות כלשהיא לתכנית של תכנית זו.</p> | |
| 6.19 | מיגון אקוסטי |
| <p>בידוד אקוסטי ביחס לכביש 39 :</p> <p>במגרשים 389-391 יש לשלב אמצעים שיתרמו להקטנת החשיפה לרעש מכבישים בין עירוניים סמוכים דוגמת ביצוע הכנה למערכות מזוג אוויר, ותכנון פתחי הדירות הפונות לכיוון כביש 39 כך שכומר הבידוד שלהם יהיה משופר ויעניק הפחתה של dB30 לפחות בין חוץ לפנים.</p> | |
| 6.20 | היטל השבחה |
| <p>הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> | |

| | |
|--|---|
| 6.21 | הפקעות לצרכי ציבור |
| השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. | |
| 6.22 | הוראות בזמן בניה |
| <p>א. גבול העבודה לא יחרוג מעבר לקו הכחול - לפני תחילת עבודות העפר, יסומנו בברור בשטח גבולות התכנית (הקו הכחול). וכן קווי הדיקור של עבודות העפר לפי התכנון המאושר. 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 מאילוצי ביצוע/גישה וכו', יתואם הדבר עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה/ מהנדס העיר, המשרד להגנת הסביבה, ק.ק.ל וכל רשות מוסמכת רלוונטית.</p> <p>ב. במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות איסכורית שימנעו דרדור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ, על הרישיון לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.</p> <p>ג. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות 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 יפוננו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/קו כחול ישוב למצבו הטבעי. שטחים לאכסון חמרים להקמת הפרויקט יוקצו בתוך תחום הקו הכחול או באתרים חיצוניים אשר יאותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה/מהנדס העיר.</p> |  <p>המח' לאיכות הסביבה מנהל תכנון 48</p>  <p>המח' לאיכות הסביבה מנהל תכנון 48</p>  <p>המח' לאיכות הסביבה מנהל תכנון 48</p> |
| 6.23 | מסחר |
| <p>א. השימוש למסחר יהיה במפלס הרחוב בלבד, גובה החזית המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>ב. ביצוע סטיו ברוחב 4 מ' ובגובה 5 מ' הינם מחייבים. הרווח בין העמודים בחזית הפונה לרחוב תהיה 4.5 מטר.</p> <p>ג. בשטח הסטיו תהא זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כל שהיא, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ד. היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית בקנה מידה 1:50. - גובה רצפת המעבר הציבורי יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. - ריצוף המעבר יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף. - השילוט יהיה לכל רוחב המיפתח בין העמודים, ישתלב במישור החזית, לא יבלוט ממנה ויהיה צמוד לקורה העליונה. - גובה של השילוט יהיה 60-80 ס"מ, ובכל בניין יהיו המידות אחידות לכל השלטים בבניין. גובה המזערי מפני המדרכה לתחתית השלט יהיה 2.50 מטר. - ניתן לשלב שילוט של שני בתי עסק בשלט אחד, במפתח בין העמודים, בתנאי שהשילוט נוגע לעסקים הנמצאים בסמוך לו. חזות שלט זה תהיה כחזות שלט אחד רצוף. |  <p>המח' לאיכות הסביבה מנהל תכנון 48</p>  <p>המח' לאיכות הסביבה מנהל תכנון 48</p> |

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|---|
| 1 | שלביות ביצוע - מוסדות ציבור: טופס 4 ראשון בתחום התכנית. | 1. גמר ביצוע עבודות פיתוח בכל המגרשים הציבוריים המיועדים למבני ציבור בתחום התכנית. |
| 2 | שלביות ביצוע - מוסדות ציבור המשך: טופס 4 ל 30% יח"ד אחרונות בתחום התכנית. | 2. טופס 4 למגרשים המיועדים בתכנית זו לשימוש למוסדות חינוך, תחנה לאס ולילד ומתנ"ס. |
| 3 | שלביות ביצוע - דרכים. | 1. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא לאחר תחילת עבודות סלילת דרך מס. 38 בקטע שער הגיא-נוחם וההפרדה המפלסית דרך מס. 38/מסילת הרכבת, והכל לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרון המוסמכת. 2. תנאי לתחילת איכלוס יח"ד בתכנית זו יהא פתיחת דרך מס. 38 לתנועה בחתך דו מסלולי (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) בקטע הנ"ל. 3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך. |
| 4 | שלביות ביצוע - דרכים המשך | 3. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל 3,000 יח"ד יהא סלילת דרך מס. 5 בקטע שבין דרך מס. 375 לרחוב הרב הרצוג. 4. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל 6,000 יח"ד יהא פתיחת לתנועה של דרך מס. 38 בקטע נוחם-רמת ב"ש במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים. |
| 5 | שלביות ביצוע - דרכים המשך. | 5. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל 8,000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורים במערכת התחבורתית לפי המלצות בה"ת מעודכן כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה והועדה המחוזית. 6. תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל 20% מיח"ד יהא השלמת ביצוע מסוף התח"צ. ייבחר כי שלביות הביצוע לעניין דרכים מתייחסת לכל יח"ד, במצטבר, בדרום בית שמש. ניהול המעקב אחר הוצאת היתרי הבניה יעשה ע"י הועדה המקומית והכל לצורך עמידה בשלבי הביצוע כפי שנקבעו. 7. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית, יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרון המוסמכות. בעת אישור תכנית הסדרי התנועה ייבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה רובעיות, ובכלל זאת הדרכים חתכי הרוחב של |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|---|
| | | הדרכים, מעברים, הפרדות מפלסיות בדרך מס' 5 וגשר במערב כביש 100 (כביש הטבעת ברובע ד'). |
| 6 | שלביות ביצוע עבודות מים וביוב. | תנאים למתן היתר אכלוס ראשון למגורים ברובע ה': 1. הקמת ברכת מים בנפח 12,500 מ"ק. 2. חיבור מקורות מכביש 10 לבריכת המים. 3. החלפת מאסף ביוב בכביש 10 מהצומת עם כביש 3 ועד לחיבור למתקן הטיהור בצרעה. |
| 7 | שלביות ביצוע - פיתוח שטחי חיבור פתוחים. | 1. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים יהא הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים. 2. תנאי לאישור אכלוס באותם מגרשים יהא גמר פיתוח אותם מגרשי שצ"פ. 3. תנאי לאישור אכלוס 10 אחוזים של יחידות הדיור האחרונות בכל תכנית יהא גמר פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7.2 מימוש התכנית

תוך 25 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|-------------------------|--|
| מגיש התכנית | שם: עמליה אברמוביץ שם ומספר תאגיד: 500101761 | סוג: רשות מקרקעי ישראל | תאריך: 30-05-2018 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: 500101761 | סוג: בבעלות מדינה | שם: רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: עריית בית שמש 89128 | סוג: בבעלות רשות מקומית | תאריך: חתימה: |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: מליס מלצר כהן 540219896 | סוג: עורך ראשי | שם: מליס מלצר כהן תאריך: חתימה: 540219896 |



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 48



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 48