

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/05/2022

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/06/2023

תכנית מס' 102-0909267

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

רמת בית שמש - שכונה ה' 2

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית היא לשנות ולהסדיר את ייעודי הקרקע. לאור חשיפת ממצאים ארכיאולוגיים רבים בשטח, ובראשם כנסיית המרטיר המהולל מהתקופה הביזנטית. התכנית משתרעת על שטח התכנית המאושרת ( מס' 102-0054791) ובתוספת שטחים במערב שאינם כלולים בתכנית זו. התכנית מכסה שטחים בדרום העיר בית שמש מדרום לכביש 6 (העירוני) ממזרח וממערב לכביש מס' 5 ( העירוני) ומצפון לגן לאומי מוכרז עמק האלה שטח התכנית כ-1,075 דונם. התכנית מגדילה את מס' יחידות הדיור מכ-3,260 בתכנית המאושרת לכ-4,800 יח"ד, מהן 300 במבנה המיועד לדיור מוגן. כן משנה התכנית את התמהיל, הצפיפות וגובה מבני הדיור. התכנית מקטינה את רוחב כביש מס' 6 (העירוני) בחלקו המערבי במטרה לחזק את תפקידו כרחוב עירוני בנוסף לתפקידו התחבורתי. לשם כך, מייעדת התכנית שטחים לבניית חזיתות מסחריות במבנים הפונים לדרך זו. עיקר הגדלת מספר יחידות הדיור מתוכנן בדופן הדרומית של כביש מס' 6 (העירוני) בשטחים נסתרים מן המבט לכיוון העיר מעמק האלה. נשמר העיקרון הקובע כי במדרונות הפונים לעמק האלה תהיה הבנייה נמוכה כדי להקטין את מראה העיר מכיוון זה.

## בבחינת השטחים הפתוחים-

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רמת בית שמש - שכונה ה'2

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

102-0909267

מספר התכנית

1,067.386 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



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

מרחב תכנון מקומי

בית שמש

קואורדינאטה X

199000

קואורדינאטה Y

622850

**1.5.2 תיאור מקום**

מדרום לכביש 6 וממזרח לכביש 5

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

רמת בית שמש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	125, 128, 133, 151, 156-157, 159	129, 149, 160, 162, 202, 214-215, 417, 435
34292	מוסדר	חלק		98
34294	מוסדר	חלק	183-184, 186-187, 189-193	180, 182, 185, 188
34517	מוסדר	חלק		29
34574	מוסדר	חלק		66, 79, 82
34575	מוסדר	חלק	67	36, 68
34576	מוסדר	חלק	7-95, 98-118, 120-123	96-97, 119, 124
34577	מוסדר	כל הגוש	4-75, 78-84	76-77

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

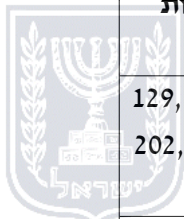
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
102-0054791	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0054791 ממשיכות לחול.	6944	1991		16/12/2014
102-0073593	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0073593 ממשיכות לחול.	6973	3027		25/01/2015
102-0074732	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0074732 ממשיכות לחול.	7055	6381		08/06/2015
בש/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 200.	4371	1197		16/01/1996



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אמיר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אמיר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	29/11/2021	אמיר קולקר	12: 36 06/12/2021	נספח מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1250	1	03/04/2023	אמיר קולקר	12: 30 06/06/2023	נספח מס' 1.1 - תכנית בינוי ופיתוח	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	20/04/2023	אמיר קולקר	15: 49 20/04/2023	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי ופיתוח, מחייב לעניין מס' הקומות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	20/04/2023	אמיר קולקר	15: 50 20/04/2023	נספח מס' 1.3 - חתכי בינוי ופיתוח, מחייב לעניין מס' הקומות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	20/04/2023	אמיר קולקר	17: 03 20/04/2023	נספח מס' 1.4 - חתכי בינוי ופיתוח, מחייב לעניין מס' הקומות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	5	27/03/2023	אמיר קולקר	11: 23 04/04/2023	נספח מס' 1.5 - הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	1	03/04/2023	אמיר קולקר	11: 52 04/04/2023	נספח מס' 1.6 - מתחמים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	03/04/2023	גיקי סווידי	11: 39 04/04/2023	נספח מס' 1.7 - נספח ביוב- מתחמים לפי שלביות ביצוע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	60	20/04/2023	איתי אהרונסון	15: 48 20/04/2023	נספח מס' 2.1 - נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	06/06/2023	רועי לוי	12: 03 06/06/2023	נספח מס' 3.1 - תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	06/09/2022	רועי לוי	11: 44 06/12/2022	נספח מס' 3.2 - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	11/05/2022	רועי לוי	15: 43 17/05/2022	נספח מס' 3.3 - חתכים טיפוסיים	לא
ביוב	מנחה	1: 1	8	01/08/2022	גיקי סווידי	10: 50 07/12/2022	נספח מס' 4 - מים וביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	06/06/2023	גיקי סווידי	09: 24 07/06/2023	נספח מס' 4.1 - ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 2000	1	06/06/2023	גיקי סווידי	09: 25 07/06/2023	נספח מס' 4.2 - ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	06/06/2023	גיקי סווידי	09: 25 07/06/2023	נספח מס' 5.1 - מים	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	20/11/2022	גיקי סווידי	10: 56 07/12/2022	נספח מס' 5.2 - מים סכמה כללית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	06/06/2023	גיקי סווידי	09: 25 07/06/2023	נספח מס' 6 - ניקוז	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1	20	07/12/2022	גיקי סווידי	15: 05 07/12/2022	נספח מס' 6.1 - מסמך ניהול נגר	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	28/03/2023	רעי וייס	11: 22 04/04/2023	נספח מס' 7.1 - חשמל	לא
חשמל	מנחה	1: 1	3	06/09/2022	רעי וייס	11: 19 06/09/2022	נספח מס' 7.2 - חשמל - הערות חח"י	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	03/04/2023	זיאן מארק דופור דרור	09: 31 10/04/2023	נספח מס' 8.0 - שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		8	01/12/2022	זיאן מארק דופור דרור	15: 56 09/04/2023	נספח מס' 8.1 - טבלת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	11/08/2021	זיאן מארק דופור דרור	16: 33 05/09/2022	נספח מס' 8.2 - דוח גיאופיטים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	30/11/2021	זיאן מארק דופור דרור	16: 34 05/09/2022	נספח מס' 8.3 - סקר גיאופיטים מפה	לא
דו"ח סביבה	רקע	1: 1	44	05/12/2022	זיאן מארק דופור דרור	17: 10 23/01/2023	נספח מס' 8.4 - דו"ח ערכי טבע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	2	27/04/2022	בינימין וייל	16: 31 05/09/2022	נספח מס' 9.1 - פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	22	27/05/2021	רן חקלאי	16: 24 14/09/2022	נספח מס' 9.2 - נספח כלכלי	לא
בדיקות ארכאולוגיות	רקע	1: 1250	1	03/04/2023	אמיר קולקר	14: 37 09/04/2023	נספח מס' 10.1 - עתיקות	לא
בדיקות ארכאולוגיות	רקע	1: 1	62	12/05/2022	יונתן צחור	16: 50 05/09/2022	נספח מס' 10.2 - עתיקות	לא
איכות הסביבה	רקע		42	20/04/2023	זיאן מארק דופור דרור	08: 18 23/04/2023	נספח מס' 11.0 - אקולוגי סביבתי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	1: 1	85	01/10/2021	צבי ירס	17: 05 05/09/2022	נספח מס' 12.1 - בדיקת התכנות תחבורתית	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



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

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	19	03-6875717		tahel@kke.co.il
אדריכל	עורך ראשי	תהל אייזנברג שקד	4969562	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	tahel@kke.co.il
נוף	אדריכל	איתי אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	עין כרם	25	02-6419143	02-6436825	ittai@s-aronson.co.il
תנועה/ כבישים	יועץ תחבורה	רועי לוי	54214	ר.ע.מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים/ביוב/נ יקוז	מהנדס	ג'קי סווידי	00122791	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506		office@lavi- nativ.co.il
חשמל ותקשורת	מהנדס	רעי וייס	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		eran@e- blum.com
אקולוג- סקר עצים וערכי טבע	מתכנן	ז'אן מארק דופור דרור			ירושלים	שחר	1	02-6511865		jmmdd@netv ision.net.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	בינימין וייל			ירושלים	בני בתירא	15 ג	02-5811405		weilbinyamin 6@gmail.co m
מהנדס חשמל	יועץ	ערן בלום	16045	ג. איטקין ע. בלום	ירושלים	יד חרוצים	4	073-3245993		rae@e- blum.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד מדידות	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל מרחב ירושלים מחלקת שימור	אדריכל	יונתן צחור	4304220	רשות העתיקות	ירושלים	סולטן סולימאן (1)	27			tzahory@isra ntique.org.il
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבאנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		office@u- haklai.co.il
	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav. net

(1) כתובת: מוזיאון רוקפלר ת.ד. 586.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

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

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת ייעודי קרקע המיועדים למגורים, מוסדות ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת כ-300 חדרי מלון וכ-4600 יח"ד, מתוכם כ-300 יחידות עבור דיור מיוחד.
- ג. ביטול תוואי ורוחב דרכים קיימות ומאושרות וקביעת שטחים לסלילת דרכים חדשות.
- ד. קביעת הוראות לזיקת הנאה הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.
- ה. קביעת השימושים וההוראות בכל תחום התכנית.
- ו. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים, קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות השטחים הגובלים בגן עמק האלה מדרום לשטח התכנית.
- ח. קביעת שלביות פיתוח.
- ט. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- י. הרחבת המסדרון האקולוגי אל תחום התכנית המאושרת לבניה בשטח.
- יא. קביעת הוראות לבניוי ועיצוב אדריכלי.
- יב. קביעת קווי בניין.
- יג. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- יד. קביעת הוראות לשטחי יער ושטחי הגן הלאומי.
- טו. קביעת הוראות להפקעה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	117 - 105 ,101 ,100
מגורים ג'	232 - 200
מגורים ד'	308 - 300
מתקנים הנדסיים	901
מבנים ומוסדות ציבור	420 - 410 ,408 - 406 ,404 - 400
מלונאות (אכסון מלונאי)	900
שטחים פתוחים	565 - 562 ,560 - 557 ,554 - 550
שטח ציבורי פתוח	561 ,521 - 500
גן לאומי	814 - 810 ,800
ככר עירונית	580
דרך מאושרת	23 - 1
דרך מוצעת	50 - 25
דרך ו/או טיפול נופי	71 - 65 ,63 - 61 ,59 - 55
שביל	803 - 801 ,84
חניון	950
דיור מיוחד ומסחר	710
מגורים מסחר ותעסוקה	750 ,705 - 700
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	282 - 280
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600 ,450

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנטנה א'	שטחים פתוחים	551
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	705 ,700
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ב'	115 ,110
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ג'	220 ,216 ,215 ,212 ,207 ,206 ,200 ,231 ,230 ,228 - 226 ,224 ,223 ,221
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	305 ,303 ,301
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	701
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטחים פתוחים	563 ,559 ,554 ,551
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	12 ,1
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	42
גבול מגבלות בניה	חניון	950
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	518
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	558
גשר/מעבר עילי	גן לאומי	812
גשר/מעבר עילי	דיור מיוחד ומסחר	710

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	63, 62, 58
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	4
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	50, 39, 31
גשר/מעבר עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	516
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	552, 550
דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	813, 811, 810, 800
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד ומסחר	710
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	70, 69, 67, 57, 55
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	21 - 17, 15, 13, 10, 8, 6, 5, 2, 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	40, 38, 33, 32, 29
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	580
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	410, 408 - 406, 404, 403, 400 - 420, 419, 417, 415
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	112 - 110, 108
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	216 - 212, 210 - 208, 202 - 200, 226 - 221
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	307 - 302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	281, 280
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	750, 705, 704, 702 - 700
דרך /מסילה לביטול	שביל	803 - 801, 84
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	512, 510, 508 - 506, 503 - 501, 517, 515, 513
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	563, 557, 552 - 550
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600, 450
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	36, 32
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	704
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומסחר	710
חזית מסחרית	דרך ו/או טיפול נופי	67
חזית מסחרית	דרך מאושרת	23, 9, 6, 1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	42, 39, 38, 36, 32 - 29
חזית מסחרית	ככר עירונית	580
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	420, 419, 415
חזית מסחרית	מגורים ב'	112, 107
חזית מסחרית	מגורים ג'	225, 223, 219 - 217, 201
חזית מסחרית	מגורים ד'	308 - 304
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	750, 705 - 700
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	900
חזית מסחרית	שטחים פתוחים	551
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	57, 56
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	35

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	814 ,813 ,811 ,810
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	66 ,56
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	6 ,1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	46 ,43
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	420 ,419
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	208
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	304
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	750
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	507 ,506
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	560 ,551 ,550

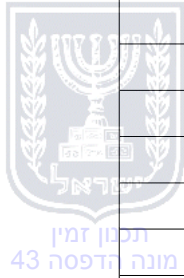
## 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	30,300	2.86
דרך ו/או טיפול נופי	700	0.07
דרך מאושרת	32,500	3.07
דרך מוצעת	216,900	20.45
ייעוד על פי תכנית מאושרת	14,200	1.34
יער	69,252	6.53
יער טבעי לשימור	32,800	3.09
יער נטע אדם קיים	52,500	4.95
מבנים ומוסדות ציבור	154,300	14.55
מגורים	4,300	0.41
מגורים ב'	87,000	8.20
מגורים ג'	109,500	10.33
מגורים מיוחד	4,200	0.40
מסחר ותעסוקה	11,200	1.06
מרכז תחבורה	1,900	0.18
מתקנים הנדסיים	1,100	0.10
שביל	4,600	0.43
שטח ציבורי פתוח	128,900	12.16
שטחים פתוחים	96,900	9.14
תעסוקה	7,400	0.70
סה"כ	1,060,452	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	235,985.4	22.25
דיור מיוחד ומסחר	7,683.91	0.72
דרך ו/או טיפול נופי	21,126.04	1.99
דרך מאושרת	99,028.37	9.34
דרך מוצעת	130,246.07	12.28

**מצב מוצע**

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	4,628.35	0.44
ככר עירונית	1,348.88	0.13
מבנים ומוסדות ציבור	109,362.04	10.31
מגורים ב'	30,516.29	2.88
מגורים ג'	117,252.11	11.05
מגורים ד'	33,874.68	3.19
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	14,144.03	1.33
מגורים מסחר ותעסוקה	24,734.39	2.33
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,762.24	0.45
מתקנים הנדסיים	2,237.2	0.21
שביל	1,814.21	0.17
שטח ציבורי פתוח	75,678.85	7.14
שטחים פתוחים	143,160.01	13.50
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,084.6	0.29
<b>סה"כ</b>	<b>1,060,667.68</b>	<b>100</b>





**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. ג. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מעונות יום.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר. ב. החניה תהא בתחום תאי השטח. ג. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא יעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח, תותר גמישות של עד 1.2 מטר. ד. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה הקומה המסחרית יהא בהתאם לחתך בנספח מס' 1.3. ה. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 ( מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. ג. מסחר קמעונאי בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירה להמרה. ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד. ה. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מעונות יום.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. קווי הבניין בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט, ראה הוראות בסעיף 6.1 להלן. ב. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר. ג. המרחק בין המבנים ו/או חלקי מבנים, שגובהם עולה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, יגדל ב-1 מטר לכל קומה נוספת מן המרחק הנקוב בסעיף ג' שלעיל ולא יותר מ 10 מטר. ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב. ה. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מנחה מס' 3.1. ו. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים. ז. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא תעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח. ח. תקן החניה לשימושים המסחריים יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה. ט. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה 5.2 מטר יהא בהתאם לחתך בנספח מס' 1.3 ובהוראות המפורטות שבסעיף 6.3 להלן. היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים: - לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית בקנה מידה 1:50. י. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 ( מופקדת) ובהתאם למילוי



## 4.2

## מגורים ג'

התנאים האמורים בתמ"א

## 4.3

## מגורים ד'

## 4.3.1

## שימושים

- א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.
- ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
- ג. מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים האישיים שנועדו לשרת את תושבי השכונה, בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירה להמרה.
- ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד.
- ה. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מעונות יום.

## 4.3.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

- א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3.
- ב. הבנייה תעשה בתחום קווי הבניין המסומנים בתאי השטח בתשריט ובנספחים שלעיל. קווי הבניין מחייבים.
- ג. המרחק המינימלי בין מבנים עד גובה של 6 קומות יהיה 6 מטרים. במבנה הגבוה משש קומות יגדל המרחק המינימלי במטר לכל קומה נוספת.
- ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.
- ה. המרווח הקדמי לפני החזית הפונה לרחוב יבנה ע"פ ההוראות לעיצוב מרחב קדמי באזורי המגורים שבנספח מנחה מס' 1.3 "הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח".
- ו. בכל תאי השטח בהם מסומנת חזית הרחוב יבנה דופן הבניין הפונה לרחוב צמוד לקו הבניין באורך שלא יפחת מ-80% ממידת קו הבניין בחזית בין קווי הבניין הצידיים. ראה הוראות לבניית חזית מחייבת סעיף 6.7 להלן ונספח מס' 1.3 "הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח" סעיף 4 הוראות לבניית חזית בניין מחייבת למגורים.
- ז. בתא שטח בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" ייבנו שטחים למסחר, משרדים, שימושים ציבוריים וכדומה, במפלס המדרכה וזאת בזיקה לרחוב ובמפלס המשכי למדרכה הצמודה אליו.
- ח. בדירות להמרה ניתן יהיה לנייד שטחי מגורים בקומת הקרקע לטובת שימושים של מסחר ומשרדים, שירותים אישיים או שימוש בעל אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות פרטיים, וזאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה. שטחי גני ילדים ומעונות הפרטיים אינם מיועדים להפקעה. השימושים, בעלי אופי שאינו מהווה מטרד, יותרו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדין. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן (כולל חניות פנויות בתחום הדרך) ונגישות לשטחים אלו.
- ט. ראה סעיף 6.6 להלן בדבר תנאים לבקשת היתר בתאי שטח בהם קיימת הוראה של חזית מסחרית.
- י. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו תנאים המפורטים לחזית מחייבת למעט התנאים המפורטים להלן.
- יא. גובה הבניה של הקומות התחתונות עד לראש מעקה המרפסת לא יעלה על 22 מטר.
- יב. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מס' 3.1.
- יג. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.
- יד. תקן החניה לשימושים המסחריים יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
- טו. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים

## 4.3

## מגורים ד'

פתוחים אסורה.  
טז. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 ( מופקדת) ובהתאם למילוי  
התנאים האמורים בתמ"א

## 4.4

## דיוור מיוחד ומסחר

## 4.4.1

## שימושים

- א. מגורים מיוחדים לדיוור מוגן.  
ב. מסחר בקומת הקרקע בלבד, בחזית מסחרית.  
ג. מבנים ומוסדות ציבור כגון מוסד רווחה (כולל לינה), מרכז יום לקשיש, ביי"כ, מקווה. בסמכות מהנדס העיר להוסיף או לשנות את השימוש הציבורי לאור בחינה פרוגרמטית של מענה צרכי ציבור במצב הקיים ובמצב העתידי, ובכפוף לפרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.  
ד. כיכר עירונית.  
ה. חנייה תת קרקעית.  
ו. מתקנים הנדסיים, לרבות חדרי שנאים.  
ז. לא יותרו שימושי מסחר/תעסוקה בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון/שינוי/שימוש בחומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים והמשרד להגנת הסביבה ועדכנו מעת לעת.

## 4.4.2

## הוראות

## הוראות בינוי

א

- א. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.1 ולתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1.  
ב. התכנון יהיה על פי תאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בנייה.  
ג. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה לכיכר עירונית ויתוכן כהמשך למפלסי המסחר ולמפלסים המצוינים בנספחי הבינוי בקנ"מ 500:1.  
ד. מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.  
לפחות 50% משטח הכיכר יהיה מגוון ומוצל, כולל אזורי שהייה ומנוחה, ספסלי ישיבה וריהוט רחוב בהתאם להנחיות עיריית בית שמש ועל פי תכנית פיתוח מאושרת על ידי מהנדס העיר ואגף שיפור פני העיר בעיריית בית שמש.  
תתאפשר בכיכר העירונית פעילות של שווקים וירידים הכוללת הקמת ריהוט רחוב זמני, דוכנים למכירה באופן זמני, מבנים קלים, פרגולות לבתי קפה ומסעדות מסביב לכיכר הכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. לצורך הבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.  
ה. השטח המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" יבנה על פי הוראות סעיף 6.8 "חזית מסחרית".

## 4.5

## מגורים מסחר ותעסוקה

## 4.5.1

## שימושים

- א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.  
ב. משרדים ותעסוקה משרדית.

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ג. מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים האישיים שנועדו לשרת את תושבי השכונה, בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירה להמרה.</p> <p>ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ה. לא יותרו שימושי מסחר/תעסוקה בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון/שינוי/שימוש בחומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים והמשרד להגנת הסביבה ועדכונו מעת לעת.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3.</p> <p>ב. קווי הבינוי בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט. ראה הוראות בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>ג. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי שמש לכיכר עירונית ויתוכנן כהמשך למפלסי המסחר ולמפלסים המצוינים בנספחי הבינוי בקנ"מ 500:1.</p> <p>ד. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר.</p> <p>ה. המרחק בין המבנים ו/או חלקי מבנים, שגובהם עולה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, יגדל ב-1 מטר לכל קומה נוספת מן המרחק הנקוב בסעיף ג' שלעיל ולא יותר מ 10 מטר.</p> <p>ו. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.</p> <p>ז. נסיגות בבינוי יתאפשרו מקומה 6 ובהתאם לנספח 1.3.</p> <p>ח. מעל קומה זו תבנה הקומה שמעליו בנסיגה של 3.5 מטר לפחות. בקומות הנוספות המותרות לבנייה יותרו נסיגות נוספות לשם יצירת מרפסות פתוחות.</p> <p>ט. שילוב מבני ציבור יתאפשר בקומת הקרקע ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה במידה ומדובר בשימושי חינוך.</p> <p>י. חובת בנייה של שטחים למסחר וסטיו: ראה סעיף 6.8 להלן.</p> <p>1. חלה חובה לבנות את המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה 4.75 מטר בהתאם לחתך בנספח מס 1.3.</p> <p>2. תותר בניית מסחר גם בקומה הראשונה ובלבד שהכניסה לשטחי המסחר תהא ממפלס הרחוב.</p> <p>3. תותר בניית שטחים לתעסוקה ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הכניסה לשטחי התעסוקה תהיה נפרדת מדרכי הכניסה לשטחי המגורים.</li> <li>- ניתן יהיה לבנות גבולות בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה ע"י קירות מפרידים לרבות שטחי מעבר ועלייה לשטחי התעסוקה.</li> <li>- יישמר רצף הקומות בין שטחי המסחר בקומת הקרקע לבין שטחי התעסוקה בקומות שמעל.</li> <li>- אסורה בניית מגורים בקומות הביניים הנמצאות בתווך בין קומת המסחר לבין שטחי התעסוקה שמעליה.</li> <li>- ניתן יהיה לייחד בניין מלא או אגף אנכי שלם לשטחי תעסוקה ובתנאי שיתמלאו הסעיפים לעיל (סעיף י').</li> </ul> <p>יא. זכויות לתעסוקה יומרו מזכויות למגורים/מסחר.</p> <p>יב. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 (מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. תותר הקמת מרתפים לשימוש למחסנים, למסחר ולחנייה. קומות המרתף יהיו תת קרקעיות במלואן בתאי שטח בהם הצד האחורי של המבנה נמוך ממפלס הרחוב בחזית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות כמסומן בנספח מנחה מס' 3.1.</p> <p>ב. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא יעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח, תותר גמישות של עד 1.0 מטר.</p> <p>ג. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.</p> <p>ד. תקן החניה לשימושים המסחריים יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	ג
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור</p> <p>ג. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי.</p> <p>ד. גני ילדים.</p>	4.6.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2.</p> <p>ב. קווי הבניין בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 6 מטר.</p> <p>ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבנין תהא מחזית הרחוב.</p> <p>ה. כל חזיתות המבנים תהיינה בנויות מאבן טבעית מסותתת. הקירות התומכים את המגרשים והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו ע"פ פרטי וסוג אבן אחידים.</p> <p>ו. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</p> <p>ז. החניה תהא בתחום תאי השטח על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ח. השימוש במגרשים אלו כולם או מקצתם ייקבע לאחר שאוכלסו 70% מסך יח"ד המגורים שבתכנית. ולאחר שתועבר לוועדה המקומית בית שמש חו"ד מהנדס העיר, המפרטת את סה"כ הצרכים הפרוגרמטיים למגרשים למבנים ולמוסדות ציבור, בהתאם לאופי האוכלוסייה המאכלסת את השכונה, ולאחר שיבחן הצורך לתוספת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ט. תאי השטח מס' 280, 281, 282 שחוות הדעת של מהנדס העיר על פי סעיף קטן 4.6.2. ח' תקבע כי אינם נדרשים כשטח למבנים ומוסדות ציבור, יותר בהם השימוש למגורים והועדה המקומית בית שמש תוכל לאשר בהם בקשות להיתר בנייה למגורים על פי נספח הבינוי.</p> <p>י. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 ( מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א</p>	4.6.2 א
מבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור</p> <p>ב. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי.</p> <p>ג. בתי כנסת</p> <p>ד. גני ילדים</p> <p>ה. מקוואות</p>	4.7.1

## 4.7

## מבנים ומוסדות ציבור

- ו. מתקני משחקים, מתקני ספורט  
 ז. שירותים עירוניים.  
 ח. תשתיות תת קרקעיות  
 ט. עירום זמני של עודפי עפר.

## 4.7.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

- א. קווי הבניין בחזית הרחוב יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.1.  
 ב. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ללא צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בנספח 9. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין הצידי, שטחי הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תכנית זו.  
 ג. תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.  
 ד. השטחים הפנויים מבניה במגרש יוגנונו ע"י נטיעת עצים וצמחי כיסוי. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.  
 ה. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים פתוחים אסורה.  
 ו. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 ( מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א  
 ז. השימוש בכל תא שטח יהא כמפורט להלן, בסמכות הוועדה המקומית לשנות את מיקום השימושים הציבוריים ובלבד שישמרו הצרכים הפרוגרמטיים:

תא שטח 400 - בית כנסת + גן ילדים + רזרבה.

תא שטח 401 - תחנה לאם ולילד + מקווה.

תא שטח 402 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת.

תא שטח 403 - בית כנסת + גן ילדים.

תא שטח 404 - ביי"ס לחינוך מיוחד + בית כנסת.

תא שטח 406 - ביי"ס יסודי + בית כנסת + גן ילדים.

תא שטח 407 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.

תא שטח 408 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.

תא שטח 409 - שלוחת מתנ"ס + בית כנסת

תא שטח 410 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת.

תא שטח 411 - בית כנסת.

תא שטח 412 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.

תא שטח 413 - בית כנסת + מעון יום.

תא שטח 414 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת.

תא שטח 415 - ביי"ס על יסודי + יסודי + בית כנסת + רזרבה .

תא שטח 416 - מקווה + שירותי רווחה.

תא שטח 417 - בית כנסת + מעון יום.

תא שטח 418 - בית כנסת + רזרבה.

תא שטח 419 - בית כנסת.

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



מבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>ז. יותר איחוד שימושים למגרש אחד והקצאת מגרשים לשימושים ציבוריים אחרים.</p> <p>ח. יותר ניווד שטחים בין המגרשים החומים בכפוף לבדיקה פרוגרמטית.</p> <p>ט. במגרש 404 - יש דרישה לתוספת בוסטר מים (מתקן הנדסי). המיקום המדויק במגרש ייקבע בהתאם לתכנון בית הספר.</p>	
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.8
שימושים	4.8.1
<p>1. אכסון מלונאי ושימושים נלווים.</p> <p>2. מסחר בחזית מסחרית עם זיקה לתיירות וע"פ הוראות משרד התיירות.</p> <p>3. מתקני נופש לרבות חדרי כושר, בריכת שחייה וכד'.</p>	
הוראות	4.8.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1.1, 1.2, 1.3 ולהוראות שלהלן.</p> <p>ב. הבינוי והפיתוח למתקן המלונאי יהיו ע"פ הוראות התקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות וע"פ סוג המלון לפי ייעוד תא השטח.</p> <p>ג. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>ד. בחזית הפונה לרחוב יהיה קו הבניין מחייב, ראה סעיף 6.7 להלן.</p> <p>ה. בחזית הרחוב ייבנו השטחים למסחר, ראה סעיף 6.8 להלן.</p> <p>ו. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן ייבנו התחום תא השטח, ראה סעיף 6.9 חנייה להלן.</p> <p>ז. הכניסה הראשית למלון תהיה מהרחוב מן החזית הצפונית.</p> <p>ח. הכניסות לשירות ולחנייה יופרדו מן הכניסה הראשית.</p> <p>ט. כל בנייה בתא השטח למלונאות תהא כפופה להוראות שבסעיף 6 להלן.</p> <p>י. לא יאושר היתר למסחר ו/או תעסוקה אלא אם יכלול שימוש למלונאות באישור משרד התיירות או לאחר מתן היתר בנייה למבנה המלונאי.</p> <p>יא. קווי הבניין הקדמיים יהיו מחייבים לפחות ב-60% מאורך החזית.</p>	א
מתקנים הנדסיים	4.9
שימושים	4.9.1
<p>1. תחנת שאיבה זמנית לביוב, קווי ביוב, וכן כל המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של מערכת הולכת הביוב לרבות תחנות השאיבה וקווי הביוב והסניקה.</p> <p>2. אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע תחנת השאיבה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך,</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

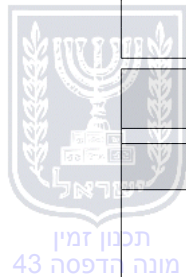


תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

4.9	מתקנים הנדסיים
	<p>עירום עפר ומצעים, אגירת חומרי עבודה וגלם הסדרת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p> <p>3. מרכז איסוף אשפה פניאומטית.</p> <p>4. דרכי גישה ושירות.</p> <p>5. קירות פיתוח, שיקום נופי כולל גינון והשקיה.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תא שטח 901 מיועד למתקן הנדסי עבור מערכת אשפה פניאומטית וכן להקמת תחנת שאיבה לביוב זמנית, אשר תפורק ותפונה לאחר הפעלת מט"ש נתיב הלי"ה.</p> <p>ב. מבני המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים ויבוצע סביבם שיקום נופי כולל צמחיה והשקיה.</p> <p>ג. תכנון המתקן ההנדסי, יביא בחשבון את מיקומו בתחום/ בקרבה לגן לאומי, כולל תנועת קהל, בע"ח ורוכבי אופניים בסמוך, השתלבותו בטופוגרפיה המוצעת, ובסמיכות לניצב קצה לגשר כביש, הצנעת מופע קירות תמך תואמים את הפיתוח בסביבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים את אופי הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הטיפול בחזית החמישית. כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים כולל אמצעים למניעת גלישת קרקע/דרדרת במדרון במורד המתקן, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכו'.</p> <p>ד. תכנון המתקנים ההנדסיים, יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר ע"י הועדה במקומית. התוכנית תכלול גם שלב ב'- שיקום נופי של השטח לאחר פירוק המתקן ההנדסי וחיבור מערכת ההולכה למט"ש נתיב הלי"ה.</p>
4.10	שטחים פתוחים
4.10.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד לשימור רצף השטחים הפתוחים והמסדרון האקולוגי וכרצונות חיץ בין המגורים לגן הלאומי עמק האלה.</p> <p>ב. נטיעות, גינון, השקיה. כולל כל פעולות הממשק הדרושות לקיומו, פיתוחו ושיקומו של השטח כבית גידול.</p> <p>ג. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ד. מתקני תצפית ומצפורים.</p> <p>ה. ריהוט גן, ברזיות, אלמנטי הצללה.</p> <p>ו. תאורה.</p> <p>ז. תשתיות תת קרקעיות וכן הידרנטים ודרכי שרות, חרום ותחזוקה.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</p> <p>י. קירות פיתוח, וכן שימור, שיקום ושחזור עתיקות וחקלאות מסורתית.</p> <p>יא. אמצעים להשהיה ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>יב. שילוט מסוג הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה בלבד.</p> <p>יג. רעיה לצרכי הקטנת הביומסה הצמחית.</p> <p>יד. בתא שטח 550 תתוכנן חנייה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. אסורה בניה, גידור ו/או כל אלמנט אשר יפגע בתפקוד המסדרון האקולוגי ובמעבר חופשי של בעלי חיים ובני אדם.</p>

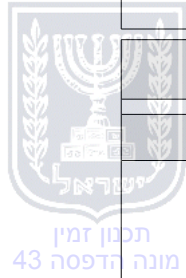


שטחים פתוחים	4.10
<p>ב. כל פעילות פיתוח בשטח ( כגון : העברת תשתית, הקמת גידור, פריצת שבילים או תחזוקתם, הקמת מצפורים) וכן הצבת/הרחבת מתקנים הנדסיים תעשה באישורה של הרשות המקומית ובאישור אדרי' נוף ואקולוג.</p> <p>ג. פעילות בשטחים הגובלים בגן הלאומי עמק האלה יבוצעו בתאום מול רט"ג.</p> <p>ד. שילוט לצרכי המשתמשים בשטח הפתוח. לא יותרו שלטי פרסומת.</p> <p>ה. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.9, 6.10 להלן.</p> <p>ו. השטח המסומן כ'שטח עתיקות לשימור/ תא שטח 'א'- 'ו' שטח בעל מגבלות לתכנון :</p> <p>1. פיתוח נופי או כל פיתוח אחר הנדרש בשטח זה ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.</p> <p>2. נטיעות יעשו בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p>3. כל היתר בשטח זה יתבסס על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם הקבועה ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות".</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.11
שימושים	4.11.1
<p>א. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שהייה ופעילות פנאי ונופש.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט שאינם כוללים בניוי, ריהוט רחוב, מתקני תצפית, מתקני הצללה, תאורה, מערכות השקיה וכיו"ב.</p> <p>ג. תותר הקמת שירותים ציבוריים בתאי שטח ששטחם גדול מ-5 דונם.</p> <p>ד. תותר הקמת מבנים לשימושים מסחריים בתאי שטח ששטחם גדול מ-5 דונם.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת-קרקעיות וכן הידרנטים ודרכי שרות, חרום ותחזוקה.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ז. אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</p> <p>ח. קירות פיתוח, גשרונים ואמצעי הנגשה.</p> <p>ט. שימור, שיקום ושחזור עתיקות וחקלאות מסורתית והשמשותם לציבור המבקרים.</p> <p>י. אמצעים להשהיה ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>יא. שילוט מסוג הכוונה, הסברה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה בלבד.</p> <p>יב. חניות.</p>	
הוראות	4.11.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה.</p> <p>ג. תותר הקמת מבנה שירותים הכולל מחסן בתת הקרקע ובתי שימוש בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ד. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. מיקום, העמדה, ועיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, ממצאי עתיקות, היבטי ניקוז, ניהול</p>	א





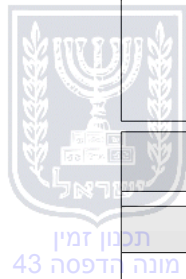
שטח ציבורי פתוח	4.11
<p>נגר עילי ושמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ו. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.9, 6.10 להלן.</p> <p>ז. חניה בשצ"פ: ניתן להקים חנייה בתחום השצ"פים בתנאים הבאים:</p> <p>- היקף החניות יהיה מגוון ונטוע בייחס של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה - בית הגידול לעץ יהיה לפחות 7 מ"ק</p> <p>- החניה תשמש רק לטובת המבקרים בשצ"פ.</p> <p>- החניה תשולב בשצ"פ באופן ניצול השטח יהיה לטובת השטחים הפעילים.</p> <p>ח. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ט. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>י. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>יא. השטח המסומן כ'שטח עתיקות לשימור/ תא שטח 'א' - 'י' / שטח בעל מגבלות לתכנון:</p> <p>1. פיתוח נופי או כל פיתוח אחר הנדרש בשטח זה ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.</p> <p>2. נטיעות יעשו בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p>3. כל היתר בשטח זה יתבסס על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם הקבועה ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות."</p> <p>יב. מיקום אנטנות סלולאריות יהיה כמסומן בתשריט.</p>	
ככר עירונית	4.12
שימושים	4.12.1
<p>א. תאי שטח 580-581 מיועדים לכיכר עירונית.</p> <p>ב. אזורי ישיבה חיצונים לבתי קפה ומסעדות.</p> <p>ג. קירות פיתוח ואמצעי הנגשה.</p> <p>ד. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.</p> <p>ה. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.</p>	
הוראות	4.12.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחוב הסמוך. ככל שאילוצי השטח אינם מאפשרים מילוי מלא של הוראה זו תשמר כניסה ישירה לרחבה בחלק ממפלס הרחוב הצמוד.</p> <p>ב. הרחבה תשמש כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה, וכן תאפשר פעילות של שהיה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ויכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן.</p> <p>ג. הרחבה תהא מוצלת לפחות ב-60% משטחה בצהרי היום, באמצעות נטיעת עצים עתירי צל ו/או</p>	א



<b>4.12</b>	<b>ככר עירונית</b>
	אלמנטי הצללה בנויים.
<b>4.13</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח הגן הלאומי.</p> <p>ב. בתא שטח 813 מרכז מבקרים.</p> <p>ג. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ד. דרך/גשר ציבוריים לתנועה מוטורית הכוללים נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.</p> <p>ה. תשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. יותר מעבר תשתיות וניקוז ובכפוף להוראות תמ"א 1. המתקנים יהיו מצומצמים בשטחם. שטח המתקנים העיליים הכלולים בתכניות לא יעלה על 15% במצטבר מתוך שטח שמורת הטבע או הגן הלאומי או מתוך סך שטחי היער הכלולים באותו תחום יער.</p> <p>ב. גידור: תותר הקמת גדר זמנית בשולי תחום הגן הלאומי לתקופת ביצוע הפרויקט, לצרכים של שמירה על הבטיחות ו/או על ערכי טבע ומורשת בתיאום עם רט"ג, ובצורה שלא תפגע בתפקוד המסדרון האקולוגי מחד, ותהא בעלת מופע צנוע ונצפות נמוכה ככל הניתן מאידך.</p> <p>ג. בתא שטח 813 יוקם מרכז מבקרים עבור באי הכנסייה. המרכז ייבנה בסמוך לכנסייה ובאופן שלא יפגע בנצפות שלה, בהתאם לתוואי השטח. שטחי הבנייה יהיו בהתאם לטבלה 5.</p>
<b>4.14</b>	<b>שביל</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. נטיעות, גינון.</p> <p>ב. מעברים ושבילי הליכה.</p> <p>ג. ספסלי גן</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ו. קירות פיתוח, מדרגות ואמצעי הנגשה.</p> <p>ז. אמצעים להשהיית נגר עילי וצמצום איבוד קרקע.</p>
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. עבודות פיתוח בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע הבנייה במגרשים הגובלים.</p>
<b>4.15</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, השקיה, ריהוט</p> <p>ג. מעברים ושבילי הליכה</p>



4.15	דרך ו/או טיפול נופי
	ד. דרך נופית וטיפול בקווי תשתית ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ו. טיפול אקוסטי נופי.
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע קווי התשתית התת קרקעית בתא השטח



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



4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב. ג. תשתיות תת קרקעיות.
4.17.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי דרכים ורוחבן יהא כמסומן בתשריט. ב. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התחבורה המנחה 3.1, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. ג. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית.

4.18	חניון
4.18.1	שימושים א. חניית אוטובוסים. ב. חניון רכבים פרטיים עבור עובדי המקום ג. עמדת רחיצת אוטובוסים ד. משרדים עבור עובדים ונהגים
4.18.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.18

חניון

א. החניון יירשם ע"ש הרשות המקומית  
 ב. לא יותרו שימושי מסחר/תעסוקה בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון/שינוי/שימוש בחומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים והמשרד להגנת הסביבה ועדכונו מעת לעת.

הוראות בינוי

ב

4.19

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.19.1

שימושים

א. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.  
 ב. מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים.  
 ג. מצללות.  
 ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.  
 ה. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.

4.19.2

הוראות

הוראות פיתוח

א

א. תא שטח מס' 600 מיועד כשטח פתוח מבנים ומוסדות ציבור ונועד לשמש כשטח פתוח למוסדות החינוך הסמוכים בתא שטח 400.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		400		3083.2	4933	1233			200			4		0	3	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		401		1243.2	1989	497			200			4		0	3	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		402		10385.1	24924	6231			300			4		3	4	4	0
מבנים ומוסדות ציבור		403		2145.2	3432	858			200			4		4	4	4	0
מבנים ומוסדות ציבור		404		5240.2	12576	3144			300			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		406		9575	22980	5745			300			4		3	0	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		407		7300	17520	4380			300			4		4	0	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		408		7220.6	17329	4332			300			4		0	0	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		410		13844.7	33227	8307			300			4		4	4	4	0
מבנים ומוסדות ציבור		411		1020.4	1633	408			200			4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		412		7269.3	17446	4362			300			4		0	4	4	4

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
					גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי	ציד-י-אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור		413		2354.3	3767	942			200	4709			4		4	4	4	4709
מבנים ומוסדות ציבור		414		14734.4	35363	8841			300	44204			4		(1) 0	(1) 4	(2) 0	44204
מבנים ומוסדות ציבור		415		17899	42958	10739			300	53697			4		0	3	0	53697
מבנים ומוסדות ציבור		416		1017.6	1628	407			200	2035			4		0	3	0	2035
מבנים ומוסדות ציבור		417		1567.9	2509	627			200	3136			4		0	0	0	3136
מבנים ומוסדות ציבור		418		899.6	1439	360			200	1799			4		0	3	0	1799
מבנים ומוסדות ציבור		419		1259.3	2015	504			200	2519			4		4	4	3	2519
מבנים ומוסדות ציבור		420		1329.5	2127	532			200	2659			4		4	4	3	2659
מבנים ומוסדות ציבור	>סך הכל<			109388.5	249796	62449				312244								312244
מגורים ב'		100		1732.6	1421	474	1238	1705	279	26	15	3	3	3	3	3	4	4838
מגורים ב'		101		853.5	728	243	619	852	286	13	13	3	3	3	3	3	4	2442
מגורים ב'		105		2207.9	4373	1458		2126	350	43	18.9	9	0	3	3	4	4	7957
מגורים ב'		106		1802.9	3060	1020		1515	310	30	16.6	8		3	3	4	4	5595
מגורים ב'		107		781.6	1020	340	0	505	239	10	12.8	6	0	3	0	0	4	1865
מגורים ב' מסחר		107		781.6	126	32	0	156	314					3		0	4	156
מגורים ב'		108		2463.8	3278	1093		1574	241	32	13	6		3	3	4	4	5945
מגורים ב'		109		2637.1	3060	1020	0	1515	212	30	11.4	6	0	3	3	4	4	5595
מגורים ב'		110		2555.6	2550	850	0	1245	182	25	9.8	6	0	3	3	4	4	4645

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
							קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
4	4	3	3						448.5		0	58.5	390	2555.6		110	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ב'
4	4	3	3	0	6	11.3	30	211	5595	1515	0	1020	3060	2656		111		מגורים ב'
4	4	3	3	0	6	11.4	14	214	2623	728	0	474	1421	1225		112		מגורים ב'
									403	245		32	126	1225		112	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	0	6	14.5	36	269	6127	1656	0	1118	3353	2274.4		113		מגורים ב'
4	4	3	3	5	3	17.2	38	318	7042	2435	2176	608	1823	2213		114		מגורים ב'
4	4	3	3	0	6	12.8	38	237	6475	1715	0	1190	3570	2726.9		115		מגורים ב'
4	4	3	3						448.5			58.5	390	2726.9		115	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ב'
4	4	3	3	4	3	12.4	32	228	5900	1953	1516	608	1823	2586.7		116		מגורים ב'
4	4	3	3	2	5	13.5	23	247	4226	1250	401	644	1931	1710		117	מגורים ב'	מגורים ב'
							414		69930	20584	5950	12160	36471	30490			<סך הכל>	מגורים ב'
									897			117	780		<סך הכל>		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ב'
									717	401		64	252		<סך הכל>		מסחר	מגורים ב'
4	3	3	3	0	9	19.1	69	354	12763	3418		2344	7031	3610.3		200		מגורים ג'
4	3	3	3						448.5			58.5	390	3610.3		200	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
4	3	0	3	0	9	22	73	408	13552	3641	0	2478	7433	3320.4		201		מגורים ג'
4	3	0	3						1204	0	0	108	432	3320.4		201	מסחר	מגורים ג'
4	4	3	3	1	5	13.9	24	258	4453	1332	401	680	2040	1725.3		202		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	14.4	25	268	4645	1451	619	644	1931	1732.8		203		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	15.9	27	293	4985	1607	803	644	1931	1701.4		204		מגורים ג'
4	4	3	3	3	4	15.9	28	296	5222	1799	1238	546	1639	1762.9		205		מגורים ג'
4	3	3	3	4	4	14.4	60	268	11155	3541	1639	1494	4481	4164.7		206		מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
4	3	3	3						448.5			58.5	390	4164.7		206	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג'
4	3	3	3	4	4	13.4	28	249	5177	1654	803	680	2040	2081.8		207		מגורים ג'
4	3	3	3						506			66	440	2081.8		207	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג'
4	4	4	4	0	9	13.5	78	250	14467	3876		2648	7943	5794.3		208		מגורים ג'
4	4	3	3	1	5	14.3	26	266	4838	1365	218	814	2441	1819.1		209		מגורים ג'
4	4	3	3	2	5	15.5	39	288	7233	2278	1020	984	2951	2513.2		210		מגורים ג'
4	4	3	3	3	5	18.1	31	336	5753	1940	1238	644	1931	1711.5		211		מגורים ג'
4	4	3	3	4	6	24.5	77	455	14275	4208	1516	2138	6413	3139.2		212		מגורים ג'
4	4	3	3						448.5			58.5	390	3139.2		212	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג'
4	4	3	3	5	6	25.3	96	470	17822	5573	3264	2246	6739	3793.4		213		מגורים ג'
4	4	3	3	5	6	34.9	90	648	16715	5456	3924	1834	5501	2579		214		מגורים ג'
4	4	3	3	5	6	30.5	124	565	22999	7124	3924	2988	8963	4071.2		215		מגורים ג'
4	4	3	3						506	66	440			4071.2		215	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג'
4	4	3	3	4	6	22.1	85	410	15801	4862	2488	2113	6338	3852.8		216		מגורים ג'
4	4	3	3						448.5	58.5	390			3852.8		216	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג'
0	2	3.5	3.5	4	9	30	100	580	18581	5738	3032	2453	7358	3205.1		217		מגורים ג'
0	2	3.5	3.5						1375	641		147	587	3205.1		217	מסחר	מגורים ג'
0	2	3.5	3.5	5	6	24.9	88	508	16332	5469	4352	1628	4883	3216.7		218		מגורים ג'
0	2	3.5	3.5						1377	643		147	587	3216.7		218	מסחר	מגורים ג'
0	2	3.5	3.5	7	6	32.1	90	707	19815	6290	7260	1566	4699	2801.9		219		מגורים ג'
0	2	3.5	3.5						1217	560		131	526	2801.9		219	מסחר	מגורים ג'
4	4	3	4		8	17.5	37	327	6895	1844		1263	3788	2110.1		220	מגורים ג'	מגורים ג'



קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
4	4	3	4						448.5			58.5	390	2110.1		220	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג'
4	4	3	3	0	9	23	156	428	28977	7752	0	5306	15919	6773		221		מגורים ג'
4	4	3	3						506			66	440	6773		221	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
4	4	3	3	5	6	23.5	114	436	21169	6382	2836	2988	8963	4853.9		222		מגורים ג'
4	4	0	3		7	21.4	86	397	15992	4287	0	2926	8779	4023.5		223		מגורים ג'
4	4	0	3						698			140	558	4023.5		223	מסחר	מגורים ג'
4	4	0	3						448.5			58.5	390	4023.5		223	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
4	4	3	3		9	22.1	105	409	19495	5215		3570	10710	4761.3		224		מגורים ג'
4	4	3	3						448.5			58.5	390	4761.3		224	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
4	4	4	4	0	7	17.2	97	320	18050	4839	0	3303	9908	5635.3		225		מגורים ג'
4	4	4	4						1833	1127	0	141	565	5635.3		225	מסחר	מגורים ג'
4	4	3	3	0	9	20.8	97	388	18050	4839	0	3303	9908	4653.8		226		מגורים ג'
4	4	3	3						506			66	440	4653.8		226	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
4	4	3	4	4	6	19	77	352	14320	4781	3808	1433	4298	4063.2		227		מגורים ג'
4	4	3	4						448.5			58.5	390	4063.2		227	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
2	4	3	3	6	6	29.8	133	554	24672	7825	4896	2988	8963	4457.4		228		מגורים ג'

2	תכנון זמין
2	מונה הדפסה 43

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מסחר	304		5898.8			922	1410	2332				6	5	3	3	4	2
מגורים ד'		305		1954.3	2843	948	1320	2315	7426	380	40	20.5	6	5	3	3	4	2
מגורים ד'	מסחר	305		1954.3	262	65		391	718						3	3	4	2
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	305		1954.3	440	66			506						3	3	4	2
מגורים ד'		306		3536.3	5501	1834	2604	4527	14466	409	78	22.1	6	4	3	3	4	2
מגורים ד'	מסחר	306		3536.3		149	595	856	1451						3	3	4	2
מגורים ד'		307		3093.6	7140	2380	1520	4339	15848	512	89	26.5	9	3	4	3.5	2	0
מגורים ד'	מסחר	307		3039.6	726	181		619	1526						4	3.5	2	0
מגורים ד'		308		3410.2	7358	2453	1600	4969	16380	480	92	24.6	9	3	3.5	3.5	2	0
מגורים ד'	מסחר	308		3410.2	587	147		682	1416						3.5	3.5	2	0
מגורים ד' <סך הכל>				33874.7	67833	22613	20532	47828	158806	860								
מגורים ד'	מסחר	<סך הכל>			1313	328	1779	5094	7443									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	<סך הכל>			1270	191			1461									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	280		9578.2	6521	2174		3008	11703	122	64	6.7	9		4	4	4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	280		9578.2	507	127		978	1612						4	4	4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	280		9578.2	22988	5747			28735	300			4		4	4	4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	281		3372.9	8160	2720		3760	14640	434	80	23.7	9		4	4	5	4

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי	ציד-י-אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	281		3372.9	8095	2024			300			4		4	5	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	282		1193.1	2040	680		940	307	20	16.8	6		4	5	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	282		1193.1	2863	716			300			4		4	4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		מגורים	14144	16721	5574	0	7708	30003	164						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		מוסדות ציבור	14144	33946	8487			42433							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	700		4619	14498	4833		7059	26390	142	30.7	9	0	3	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	700		4619	6651	1663	1000	4850	14164					3	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	700		4619	1250	312		924	2486							
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	700		4619	200	30			230					3	4	0
מגורים מסחר ותעסוקה		701		2888.4	6739	2246		3277	12262	66	22.9	8	0	0	3	0

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	701		2888.4	4159	1040	1000	3033	9232					0	3	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	701		2888.4	481	120		578	1179					0	3	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	701		2888.4	390	58.5			448.5					0	3	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה		702		4819.7	12131	4044		5908	22083	119	24.7	6	7	3	4	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	702		4819.7	6940	1735	1000	5060	14735					3	4	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	702		4819.7	414	104		964	1482					3	4	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה		703		1554	3060	1020		1515	5595	30	19.3	7		4	3	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	703		1554	2238	559	1000	1632	5429					4	3	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	703		1554	332	83		311	726					4	3	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה		704		4723.6	7943	2648		3876	14467	78	16.5	9	0	0	0	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	704		4723.6	6802	1700	1000	4960	14462					0	0	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	704		4723.6	569	142		945	1656					0	0	0	0

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותעסוקה		705		4104.8	8378	2793	5324	7838	24333	131	31.9	6	5	3	3	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	705		4104.8			6911	5788	12699					3	3	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	705		4104.8				168	1031					3	3	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	705		4104.8	200	30			230					3	3	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה		750		2024.8 (3)	4080	1360		1985	7425	40	19.8	18	0	4	4	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	750		2024.8	2916	729	1000	2126	6771					4	4	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	750		2024.8	168	42		405	615					4	4	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>			24734.3	56829	18944	5324	31458	112555	606							
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה		<סך הכל>		29706	7426	12911	27449	77492								
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר		<סך הכל>		3214	803	168	4990	9175								
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור		<סך הכל>		790	118.5			678.5								
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	710		7683.9	20250	6750		14100	41100	300	39	18		0	4	4	4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	710		7683.9	1600	400		1537	3537					0	4	4	4
חניון		950		4628.4	100	20			120								
שטח ציבורי פתוח		500		2276.7	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		501		6080.2	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		502		3852.7	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		503		2624.2	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		504		1681.6	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		506		9560.4	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		507		3601.3	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		508		9846.2	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		509		7968.2	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		510		1617.4	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		511		1528.9	50	20			70					4	4	4	4

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי	ציד-י-אחורי	קדמי	גודל מגרש מוחלט
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
שטח ציבורי פתוח		512		1505.2	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		513		1272.7	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		514		4337	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		515		5596.8	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		516		8666.4	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		517		3361.9	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח	>סך הכל<			75958.3	3150	870			4020								
מלונאות (אכסון מלונאי)		900		4891.2	7560	3240		4800	15600	319	120	7		4	4	5	0
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	900		4891.2	528	132		978	1638					4	4	5	0
שטחים פתוחים		551		28360.3	200	20			220					4	4	4	4
שטחים פתוחים		554		45429.2	200	20			220					4	4	4	4
שטחים פתוחים		559		1198.1	200	20			220					4	4	4	4
שטחים פתוחים		563		4890.4	200	20			220					4	4	4	4
שטחים פתוחים	>סך הכל<			79878	800	80			880								



קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
4	4	4	4						250			50	200	5519.7		813		גן לאומי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור		400		
מבנים ומוסדות ציבור		401		
מבנים ומוסדות ציבור		402		
מבנים ומוסדות ציבור		403		
מבנים ומוסדות ציבור		404		
מבנים ומוסדות ציבור		406		
מבנים ומוסדות ציבור		407		
מבנים ומוסדות ציבור		408		
מבנים ומוסדות ציבור		410		
מבנים ומוסדות ציבור		411		
מבנים ומוסדות ציבור		412		
מבנים ומוסדות ציבור		413		
מבנים ומוסדות ציבור		414		
מבנים ומוסדות ציבור		415		
מבנים ומוסדות ציבור		416		
מבנים ומוסדות ציבור		417		
מבנים ומוסדות ציבור		418		
מבנים ומוסדות ציבור		419		
מבנים ומוסדות ציבור		420		
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>			
מגורים ב'		100		312
מגורים ב'		101		156
מגורים ב'		105		516
מגורים ב'		106		264
מגורים ב'		107		120
מגורים ב'	מסחר	107		
מגורים ב'		108		384
מגורים ב'		109		360
מגורים ב'		110		300
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	110		
מגורים ב'		111		360
מגורים ב'		112		168
מגורים ב'	מסחר	112		
מגורים ב'		113		396
מגורים ב'		114		456
מגורים ב'		115		420

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	115		
מגורים ב'		116		384
מגורים ב'	מגורים ב'	117		276
מגורים ב'	<סך הכל>			4968
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		<סך הכל>	
מגורים ב'	מסחר		<סך הכל>	
מגורים ג'		200		828
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200		
מגורים ג'		201		876
מגורים ג'	מסחר	201		
מגורים ג'		202		288
מגורים ג'		203		300
מגורים ג'		204		324
מגורים ג'		205		336
מגורים ג'		206		720
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	206		
מגורים ג'		207		336
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	207		
מגורים ג'		208		936
מגורים ג'		209		312
מגורים ג'		210		468
מגורים ג'		211		372
מגורים ג'		212		924
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	212		
מגורים ג'		213		1152
מגורים ג'		214		1080
מגורים ג'		215		1488
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	215		
מגורים ג'		216		1020
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	216		
מגורים ג'		217		1200
מגורים ג'	מסחר	217		
מגורים ג'		218		1056
מגורים ג'	מסחר	218		
מגורים ג'		219		1080
מגורים ג'	מסחר	219		
מגורים ג'	מגורים ג'	220		444
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	220		
מגורים ג'		221		1872
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	221		
מגורים ג'		222		1368

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'		223		1032
מגורים ג'	מסחר	223		
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	223		
מגורים ג'		224		1260
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	224		
מגורים ג'		225		1164
מגורים ג'	מסחר	225		
מגורים ג'		226		1164
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	226		
מגורים ג'		227		924
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	227		
מגורים ג'		228		1596
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	228		
מגורים ג'		229		2376
מגורים ג'	מגורים ג'	230		876
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	230		
מגורים ג'	מגורים ג'	231		900
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	231		
מגורים ג'		232		768
מגורים ג'	<סך הכל>			
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		<סך הכל>	
מגורים ג'	מסחר		<סך הכל>	
מגורים ד'		300		1584
מגורים ד'		301		1248
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301		
מגורים ד'		302		1296
מגורים ד'		303		1044
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	303		
מגורים ד'		304		1740
מגורים ד'	מסחר	304		
מגורים ד'		305		480
מגורים ד'	מסחר	305		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	305		
מגורים ד'		306		936
מגורים ד'	מסחר	306		
מגורים ד'		307		1068
מגורים ד'	מסחר	307		
מגורים ד'		308		1104
מגורים ד'	מסחר	308		
מגורים ד'	<סך הכל>			10320
מגורים ד'	מסחר		<סך הכל>	

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		<סך הכל>	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	280		768
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	280		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	280		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	281		960
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	281		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	282		240
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	282		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		מגורים	1968
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		מוסדות ציבור	
מגורים מסחר ותעסוקה		700		1704
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	700		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	700		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	700		
מגורים מסחר ותעסוקה		701		792
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	701		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	701		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	701		
מגורים מסחר ותעסוקה		702		1428
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	702		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	702		
מגורים מסחר ותעסוקה		703		360
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	703		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	703		
מגורים מסחר ותעסוקה		704		936
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	704		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	704		
מגורים מסחר ותעסוקה		705		1572
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	705		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	705		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	705		
מגורים מסחר ותעסוקה		750		480
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	750		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	750		
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>			
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה		<סך הכל>	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר		<סך הכל>	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור		<סך הכל>	
דיוור מיוחד ומסחר	דיוור מיוחד	710		3600
דיוור מיוחד ומסחר	מסחר	710		
חניון		950		

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
שטח ציבורי פתוח		500		
שטח ציבורי פתוח		501		
שטח ציבורי פתוח		502		
שטח ציבורי פתוח		503		
שטח ציבורי פתוח		504		
שטח ציבורי פתוח		506		
שטח ציבורי פתוח		507		
שטח ציבורי פתוח		508		
שטח ציבורי פתוח		509		
שטח ציבורי פתוח		510		
שטח ציבורי פתוח		511		
שטח ציבורי פתוח		512		
שטח ציבורי פתוח		513		
שטח ציבורי פתוח		514		
שטח ציבורי פתוח		515		
שטח ציבורי פתוח		516		
שטח ציבורי פתוח		517		
שטח ציבורי פתוח	<סך הכל>			
מלונאות (אכסון מלונאי)		900		
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	900		
שטחים פתוחים		551		
שטחים פתוחים		554		
שטחים פתוחים		559		
שטחים פתוחים		563		
שטחים פתוחים	<סך הכל>			
גן לאומי		813		

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**

**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

#### הוראות טבלה 5:

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

ב. בשל הפער הטופוגרפי / מפלסי בין הבניינים במגרש, יותר לנייד שטחי בנייה למגורים, עיקרי ושירות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בשלב היתר הבנייה, ובלבד ששמי' הקומות לא יעלה על 9 ממפלס הכניסה העליונה בבניין, למעט בתאי שטח 710, 750.

ג. בתאי שטח בהם יתוכנן גן ילדים או מעון יותר קירוי של 15% משטח חצר מתחת לבניין. שטח חצר מקורה לא יחושב במניין שטחי הבנייה. תותר הצללה בחצרות. שטח חצר ייקבע על פי התקן המאושר לאותה העת.

ד. לעת מתן היתר תתאפשר תוספת זכויות בנייה לשטחי חנייה בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חנייה תת קרקעי אשר יתווסף בתחום המגרש במסגרת עמידה בתקן החנייה התקף בעת מתן היתר הבנייה.

- ה. ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה, ההערה חלה על כל ייעודי הקרקע המפורטים בטבלה 5.
- ו. ככל שימצאו ממצאים ארכיאולוגיים לרבות קברים עתיקים, בשלב מימוש התכנית אשר בהתאם לעמדת רשות העתיקות לא יאפשרו בנייה במגרשים מסויימים. יתאפשר ניוד של זכויות בנייה למגרשי מגורים אחרים בכפוף להליך פרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק ובכפוף לכך שתוספת הבינוי לא תעלה על תוספת של שתי קומות על מספר הקומות שאושר במגרשים האחרים.
- ז. תותר תוספת שטחי שירות עבור קולונדות בחזיתות המסחריות בעומק של 4 מ'.

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

- (1) (6) עפ"י התשריט.
- (2) (6) עפ"י התשריט.
- (3) גובה הבינוי המקסימלי המותר לבניה ע"פ מערכת הביטחון הינו 63 מ' מעל פני השטח גובה יחסי / 472 מ' גובה אבסולוטי. גובה זה הינו המדרגה המקסימלית לבינוי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון או הרשאת עבודה בתחום התכנית וכתנאי לביצוע עבודות כלשהן יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. הכנת תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1: 500 לשטחי הבינוי והפיתוח בתחום התכנית בהתאם למפרט משרד השיכון (למעט ייעוד גן לאומי).
- ג. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יותרו שינויים מקומיים מהוראות תכנית זו כמפורט להלן:
1. במידה ומפלס הכביש בפועל שונה ממפלס הכביש בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500, יותר שינוי מפלס הכניסה תוך שמירת היחס בינו לבין מפלס הכביש על פי תכנית הבינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 עם גמישות נוספת של עד 1.20 ס"מ.
  2. תנאי להיתר בנייה לחדרי שנאים הכלולים בבקשה להיתר יהיה היוועצות עם חברת חשמל.
  3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה היוועצות עם רשות העתיקות.
  4. תנאי למתן היתר בנייה עבור שימושי תעסוקה יהיה היוועצות עם היחידה הסביבתית המוסמכת.
  5. תנאי להיתר בנייה למתקני המים והביוב יהיה היוועצות עם משרד הבריאות.
  6. תנאי להיתר בנייה בכל מגרש בנייה יהיה תכנון מקום איסוף מחזור ואיסוף פריטים גדולים שלא ניתן להכניס למערכת הפנאומטית, כגון: גזם, עצים, קרטונים, מקררים, מכונות כבישה שיצאו מכלל שימוש וכו', והכל על פי אישור מחלקת התברואה בעיריית בית שמש.
  7. תנאי למתן היתר בנייה הוא הצגת מספר מקומות חנייה לכל בניין הנדרשים ע"פ התקן התקף בעת הצגת הבקשה להיתר. ראה סעיף 6.9 להלן.
  8. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה:
- א. הכנת תכנית לשימור השרידים הארכיאולוגיים, המצויים בשטחים המסומנים כ"אתר עתיקות לשימור/ תאי שטח 'א'-ו' / אזור בעל מגבלות לתכנון", ולתחזוקתם הקבועה כל זאת באישור רשות העתיקות.
- ב. הבניה עצמה תבוצע במקביל לביצוע עבודות השימור בהתאם לתכנית השימור.
9. תנאי למתן היתר ראשון למגרשים הגובלים בגן הלאומי או הרשאת עבודה ראשונה או כניסת רכבים כבדים לשטח, הוא השלמת גידור / הפרדה קשיחה בתיאום ופיקוח של רט"ג.
10. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע דו"ח מיקרו אקלים הכולל בדיקות רוחות והצללה, הטמעת אמצעים לצמצום מטרדים ככל וידרשו וקבלת אישור היחידה הסביבתית לדו"ח ולהטמעת האמצעים בהיתר.
11. בשטחים שלא עברו עדיין חישוף ומיועדים לפיתוח עד לרמה של שצ"פ אינטנסיבי, יש לבצע סקר ערכי טבע בליווי ותיאום רט"ג על מנת להעתיקם אל שטחי הגן הלאומי.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

- 12.
- א. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית שורק.
- ב. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:
1. תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה ללוח"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.
  2. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.
  3. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

4. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

13. תנאי להיתר בנייה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 400-419 המיועדים למבני ציבור:

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

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

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

ה. פסולת

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית בכל השימושים, ובכלל זה מצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ונגישות לרכבי האיסוף.

2. תנאי להיתר בנייה בשימושי מסחר ו/או תעסוקה יהיה הצגת פתרונות אצירה לארזיות קרטון ולפסולת גושית.

3. בפיתוח המרחב הציבורי יוקדשו שטחים למתקני אצירה על פי הנחיות הרשות המקומית, ובכלל זאת למיכלי איסוף למיחזור, באופן נגיש לרכבי האיסוף ושאינו פוגע במרחב הולכי הרגל.

4. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה.

ו. מערכת לפינוי אשפה פניאומטית- אופציונלי:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהא אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פנאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.

2. הצגת תכניות חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברץ מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

הצגת הסכם התקשרות חתום לביצוע המערכת עם הגורמים הרלוונטיים לאספקת התשתית. ז. 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.

ח. רט"ג - השטח סביב כנסיית "המרטיר המפואר" וצמוד לגן הלאומי "עמק האלה" מוגדר כשטח בניהול רט"ג.

1. תנאי למתן היתר יהיה למגרשים הגובלים בגן הלאומי (כולל מגרשי הכבישים) הקמת גדר זמנית סביב שטח הגן הלאומי. הגדר תהיה מתוחזקת לכל אורך זמן ביצוע הפרוייקט ובאחריות המבצע ותמנע מעבר שפכי אפר, כלים הנדסיים, וכל פעילות שהיא אל תחום הגן הלאומי.

2. תנאי למתן היתר לעת הכנת תכנית לשטחים ציבוריים (הגן הלאומי, שצ"פ וכיוב') יהיה שימוש בצמחיית ארץ ישראל בתיאום עם רט"ג.

3. תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית תאורה בגבול הגן הלאומי המתואמת מול רט"ג על מנת למנוע מצב של זיהום אור.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

4. תנאי למתן היתר יהיה תכנון הידרנטים בדרך הביוב הגובלת בין השכונה ובין הגן הלאומי או כל פתרון אחר אשר יתואם עם הגורם הממונה לבטיחות וכיבוי אש.

ט. תנאי להיתר בנייה או תעודת גמר במגרשי המגורים בהם מתוכננות הפרשות ציבוריות מבונות יהא היתר בנייה או תעודת גמר של השימושים הציבוריים המתוכננים במבנה.

י. תנאי למתן היתר בניה למתקן האכסון התיירותי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.

יא. חניון אוטובוסים:

מסוף זה מיועד עבור אוטובוסים חשמליים בלבד. ככל ויש כוונה לאפשר עצירה ומנוחה לנהגים באוטובוסים שאינם חשמליים יש להגיש סקר אקוסטי ואיכות אוויר לאישור היחידה הסביבתית כתנאי למתן היתר בניה.

## 6.3

## הוראות בינוי

א. נספח בינוי ופיתוח - נספחים מס' 1.1, 1.2 מחייבים לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומספר קומות. כמו כן מחייבים לעניין הצמדות לקווי הבניין הפונים לחזית הרחובות, נספח 1.5 מחייב לעניין גובה הקומה המסחרית וכללים לבניית סטיו

ב. גובה הבינוי המקסימלי המותר לבניה ע"פ מערכת הביטחון הינו 63 מטר מעל פני השטח גובה יחסי 472/ גובה אבסולוטי. גובה זה הינו המדרגה המקסימלית לבינוי. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.

ג. אם ידרש לחרוג מהגובה המאושר או משטח התכנית לצורך הקמת עגורן נוסף או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ד. ככל שימצאו ממצאים ארכיאולוגיים לרבות קברים עתיקים, בשלב מימוש התכנית אשר בהתאם לעמדת רשות העתיקות לא יאפשרו בנייה במגרשים מסויימים. יתאפשר ניוד של זכויות בנייה למגרשי מגורים אחרים בכפוף להליך פרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק ובכפוף לכך שתוספת הבינוי לא תעלה על תוספת של שתי קומות על מספר הקומות שאושר במגרשים האחרים.

ה... נספח מס. 1.3 - נספח עקרונות / הנחיות לבינוי ופיתוח.

ו. בניה באבן:

- כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טבעית מסותתת.
- הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.
- כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.
- ז. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.
- ח. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים: לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.
- ט. מרפסות ופרגולות: יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, תותר חריגה של מרפסות מקווי בניין לכיוון שטחים ציבוריים. עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר, מרפסת זיזית לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' ממישור חזית הבניין. כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה, מהנדס המועצה יאשר את הביצוע האחיד של הפרגולות בתנאי לטופס אכלוס. שטח הפרגולה לא ייכלל באחווי הבניה. כל יח"ד תחויב בבניית פרגולה אחת בלבד.

## 6.3

## הוראות בינוי

י. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי, 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.

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

יב. טיפול במשטחי הגג - גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרנט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, אלא באישור מהנדס העיר.

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

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

טו. יחידות מיזוג אוויר: לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

טז. תנאי למתן היתר בניה למתקן האכסון התיירותי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.

יז. חניון אוטובוסים: תנאי למתן היתר בניה של חניון האוטובוסים יהיה הצגת בדיקת איכות אוויר ורעש בשל קירבתו למגורים.

## 6.4

## הוראות בינוי

טז. מתקני תליית כבסים: מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב או לשצ"פ. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

יז. קולטי שמש על הגג:

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

יח. מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות החוק ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

יט. חומרי בניה נוספים:

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

<p><b>6.4 הוראות בינוי</b></p> <p>לאישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הוראות בינוי</b></p> <p>יז. הוראות בינוי - לחזית מחייבת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי והפיתוח יהיו בחזית המחייבת בהתאם למפורט בנספחים מס' 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 - נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח.</li> <li>בכל תאי השטח בהם מסומן קו הבניין הקדמי הפונה אל הרחוב בסימון חזית מחייבת יבנה דופן הבניין הפונה לרחוב צמוד לקו הבניין הקדמי באורך שלא יפחת מ-80% מאורך מידת קו הבניין בין קווי הבניין הצידיים. יותר חופש בבחירת האופן בו תוצמד הדופן לקו הבניין הקדמי ובלבד שסך כל החלקים הצמודים לא יפחת כאמור מהדרישה ל-80% לעיל. ראה נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח מס' 1.3.</li> <li>דפנות הבניינים הפונים לרחובות ומסומנים כדפנות מחייבות ייבנו כרצף אחד המשכי המעצב את חלל הרחוב כקיר המשכי אחד.</li> <li>גובה הדופן הצמוד לקו הבניין הקדמי לא יעלה על 6 קומות.</li> <li>מידת הגובה של החזית הצמודה לקו הבניין הקדמי לא תעלה על 20.0 מטר מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה לחזית הבניין. מידת גובה זו תכלול את גובה מעקה המרפסת.</li> <li>קומות בניין נוספות ו/או חלקי בניין אחרים שגובהם עולה על המצויין לעיל ייבנו בנסיגה של 3.0 מטר לפחות.</li> <li>בבקשה להיתר בנייה יצורף שרטוט של החזית המחייבת בקנה מידה של 1:50. בשרטוט זה יכללו גובהי המדרכה בגבול תא השטח העליון ובגבול תא השטח התחתון וכן גובה המדרכה בצמוד לכניסה הקובעת בבניין. כן יצוין הגובה האופקי של ראש המעקה במרפסת הקומה בה ייבנה הבניין בנסיגה. מפלס אופקי זה יישמר בכל חלקי החזית הצמודים לקו הבניין הקדמי של תא השטח.</li> <li>הנחיות לתכנון פיסי של מבנה הגנים בתחום המגורים:</li> <li>בתאי שטח המסומנים בריבוע חום (מוסד) בתשריט תידרש בניית חלק מהמבנה לטובת הציבור.</li> <li>ההחלטה על מיקומם המדויק של מבני הציבור המשולבים תהיה בסמכות הועדה המקומית לעת מתן היתר.</li> <li>שטחים עבור גני ילדים ו/או מעונות ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה ובצמידות לשטח פתוח עבור חצר משחקים. באם לא אפשרי יתוכננו קרוב ככל הניתן לקומת הקרקע.</li> <li>ניתן לתכנן 2 חצרות עבור 3 גני ילדים.</li> <li>ניתן לשלב 3 כיתות גן חינוך מיוחד בשטח של כיתות גן סטנדרטיות.</li> <li>במקרה של תכנון כיתות גן בקומה שמעל הקרקע, שטח המשחקים יהיה במרפסת או בחצר קומת הקרקע. אם כתת הגן תהיה מעל קומת הקרקע, נדרשת מעלית נפרדת ממעלית המגורים.</li> <li>נדרש להפריד בין מערכות האספקה והביוב של המוסד הציבורי שייבנה בהתאם לסעיף 6.7 (3) שלעיל ובין יחידות המגורים. האחזקה והתפעול של המערכות המשרתות את המוסד הציבורי יהיו באחריות בלעדי של מפעילי המוסד.</li> <li>בבניינים בהם תבחר הוועדה המקומית לבנות את המוסד הציבורי בקומה שמעלית בנזירות דירות מגורים יהיה על בונה המבנה לבנות גם פרגולה מעל חצר ו/או מרפסת המשמשת את המוסד הציבורי, אשר תגן על שטח זה מחפצים נופלים מחלונות דירות המגורים.</li> <li>מתקנים ומערכות תשתית אין להעביר בשטח הפתוח של חצר המשחקים של הגן קווי חשמל, מים ביוב וניקוז.</li> <li>גני הילדים ומעונות היום יתוכננו בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך.</li> </ol>	



## 6.5

## הוראות בינוי

המלצות לצמצום הפגיעה הנופית כתוצאה מתוספת הבינוי :

- א. באזורים הגובלים באזור הגן הלאומי מדרום מערב התוכנית יש להגביל את גובה הבינוי לכזה שהשפעתו מבחינת הנצפות מתוך שטח הגן הלאומי עמק האלה תהיה מינימלית. גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות מעל הכביש התחתון.
- ב. מומלץ לרכז את הבניה הגבוהה סמוך למרקם העירוני הבנוי הקיים -לאורך כביש 6.

## 6.6

## הוראות בינוי

## סימון בתשריט : חזית מסחרית

הוראות בינוי לחזית המסחרית : בבניין למגורים מסחר ותעסוקה ו/או לתאי שטח בהם סימון לחזית מסחרית.

- א. בתאי שטח המיועדים למגורים למסחר ולתעסוקה ובתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית ייבנו חזיתות המבנים הפונים לרחוב ע"פ ההוראות לבניית חזית מחייבת ראה סעיף 6.7 לעיל וכן ע"פ ההוראות שלהלן. גובה החזית הצמודה לקו הבניין הקידמי, לרבות מעקה המרפסת, לא יעלה על 22.0 מטר מעל פני המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר.
- ב. בתאי שטח המיועדים למגורים למסחר ולתעסוקה ובתאי שטח בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" ייבנו השטחים למסחר במפלס המדרכה, וזאת הזיקה לרחוב ובמפלס המשכי למדרכה הצמודה לחזית תא השטח.
- ג. בחזית השטח המסחרי ייבנה סטיו (ארקדה), בניית הסטיו על כל ההוראות והפרטים הכלולים בסעיף זה ובנספח 1.3 (נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח) מחייבת. כל סטייה מהוראות אלו תחשב לסטייה ניכרת.
- ד. בשטח הסטיו בחזית המסחרית תשמר לציבור זכות מעבר ברוחב 2.00 מ' לפחות, בלתי מוגבלת בזמן ללא כל מכשול וללא הפרעה. להבטחת סעיף ג' לעיל האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין הזכויות על ידי מגישי הבקשה להיתר הבנייה ועל חשבונם. ראה סעיף תנאים למתן היתר.
- ה. גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ-5.20 מ' ברוטו. גובה חלל שטחי המסחר נטו לא יקטן מ-4.75 מטר.
- ו. תותר בניית גלרייה בשטחי המסחר ובלבד שסך כל השטחים שייבנו לגלרייה לא יגדל מ-50% מהשטח במיועד למסחר.
- ז. מידת הרוחב המינימלית של הסטיו לא תקטן מ-4.0 מטר. הרוחב ימדד מהחזית החיצונית של חלון הראווה ולפני הקיר שפונה למדרכה.
- ח. פני גג שטחי המרתפים הבנויים בתת הקרקע לא יעלה מעל פני המדרכה הצמודה.
- ט. המרחק בין עמודי הסטיו הבנויים בחזית הרוחב לא יקטן מ-3.5 מטר.
- י. גובה המשקוף העליון של כל פתחי הסטיו בניין ובניין שייבנה בתחום תא שטח אחד.
- יא. רוחב העמודים בסטיו הפונים לחזית הרוחב לא יעלה על 0.8 מטר.
- יב. המרווח הקידמי בין גבול תא השטח וחזית הסטיו ירוצף בהמשך רציף ובחומרי ריצוף זהים לחומרי הריצוף של המדרכה הצמודה ע"י בעל הזכויות בתא השטח ועל חשבונם.
- יג. תותר התקנת שילוט במרווחים בין העמודים, בחזית הפונה לרחוב.
1. השילוט יותקן בכל רוחב המפתח בין העמודים, ישתלב במישור החזית ולא יבלוט ממישור הקורה העליונה.
2. גובה השילוט יהיה בין 80-60 ס"מ. ויישמר במידה אחידה לכל השילוט בבניין.
3. הגובה נטו מתחת לשילוט ועד פני המדרכה לא יקטן מ-3.5 מטר.
4. ניתן לשלב שילוט של שני בתי עסק בשלט אחד, במפתח בין העמודים בתנאי שהשילוט נוגע לעסקים הסמוכים לו. חזית שלט זה תהיה בצורתה לשלט של מפרסם יחיד.

## 6.7

## חניה

- א. תנאי למתן היתר הוא הצגת מספר מקומות החנייה לכל בניין הנדרשים עפ"י התקן התקף בעת הצגת הבקשה להיתר.
- ב. כל מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ביעודי המגורים יהיו בתת הקרקע וייבנו בתחום תא השטח.
- ג. החניה כאמור לעיל תהיה בתחום מגרש הבניה.
- ד. תקן החניה לשטחים מסחריים ו/או שטחים לתעסוקה יהיה עפ"י התקן התקף לשימושים אלו בעת הבקשה למתן היתר.
- ה. תקן החנייה לבנייני הציבור יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ז. בתאי שטח שייעודם תעסוקה, מסחר ותעסוקה או חזית מסחרית באזורי מגורים תותר חניה תפעולית לאורך הרחוב כמו גם חנייה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתר בניה.
1. שטחי השירות לחניה יהיו פועל יוצא של תקן החניה כאמור לעיל.
  2. מקומות החניה המיועדים למסחר ו/או לתעסוקה יותקנו בנפרד מן המקומות המיועדים למגורים.
  - ח. תותר חנייה תפעולית לאורך הרחובות לשימוש מוסדות הציבור השונים.
  - ט. הוראות לבניית שטחים לחנייה :
- תותר תוספת שטחים לבניית חניונים בתת הקרקע ע"פ מספר המקומות אשר יידרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה וע"פ ההוראות שלהלן :
- י. סידור מקומות החנייה בכל מגרשי המגורים יהיה כמפורט להלן.
  1. גג חניון תת קרקעי לא יהיה גבוה מ-0.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרגה הצמודה לתא השטח.
  2. השטחים הפנויים ממקומות החנייה על פני הקרקע יגוננו וירוצפו בהתאם לתכנית הפיתוח כאשר בחניוני מטע או חניוני חורשה יהיה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
  5. לא קיימת מגבלה למספר הקומות התת קרקעיות הדרושות לחנייה.
- יא. חניה ציבורית :
- לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.
- יב. חניה לאופניים :
1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס ומבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.
  2. חניון במגרש לתעסוקה יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.
  3. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.
  - יג. לא תותר חנייה מוקפת קירות תמך מעל הקרקע.

## 6.8

## הוראות פיתוח

- א. קירות תמך :
1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. החזית הקדמית תהא בשיפוע אנכי 1:10.
  2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה.



3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 2.5-3.0 מ' גובה ראה הוראות לבינוי בנספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח נספח מס' 1.3. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 3.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/ יער לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה כפי שפורטו בסעיף 6.10 להלן, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 2.0 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד ל גובה של 4.5 מ' חזותי, וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, וכן בתחום שצ"פ או שטחים פתוחים יותר קיר תומך עד לגובה 6 מ', בתנאי שבחזיתו תובטח רצועת צמחיה ברוחב 1 מ' לפחות והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.
5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה הכוללת שיירי אדמה.
6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
7. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן 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 המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. השכן העליון חייב לאפשר חפירה זו.
10. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.
- ב. גדרות:
- גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
- ג. מתקני אשפה/ מכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות:
1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבניה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.
2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
- ד. ערוץ הניקוז העובר במרכז התוכנית ממזרח למערב הינו ציר חיוני במערך הניקוז של השכונה. יש לאפשר חלחול מיטבי של הנגר הנאסף הן מהשטח הפתוח והן מהשטח הבנוי אל הערוץ,



6.8	הוראות פיתוח
	<p>ובנוסף לאפשר פיתוח של הערוץ כך שיוכל לשרת את הציבור כערוץ נופי לצד שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים לרוחב התוכנית החל מאזור בית נטיף ועד הכניסה לגן הלאומי מדרום מערב התוכנית.</p> <p>ה. תותר הקמת גדר קבועה סביב שטח כנסיית המרטיר יהא מגודר להגנה על הממצאים הארכיאולוגיים. הקמת הגדר כאמור תבוצע ע"י הגורם שיפתח את האתר ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. דרכים : לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/ תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>



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



6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. יש להראות בתכנית הפיתוח שתאושר השקיה לתקופת הביצוע ולאחריה במידת הצורך.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>

## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה:
- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
- הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות/משרד השיכון.
7. רחבות\* עירוניות פתוחות:
- במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
- \*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.
8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:
- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

## 6.11

## תשתיות

- א. הוראה לתיאום תשתיות:
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ב. חלופת איסוף אשפה פנאומטי:
- עיריית בית שמש תקים רשת צנרת ותשתית המתאימה לפינוי פסולת בשיטה פנאומטית.
  - ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע התחנה לאיסוף אשפה אם יידרש.
  - הקמת מערכת לפינוי אשפה פנאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים) והן במגרשי הבנייה.
  - במגרשי הבנייה, המערכת לפינוי פסולת בשיטה הפנאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות

## 6.11

## תשתיות

למערכת הפניאומטית בשבטחים הציבוריים והמתקן ההנדסי לפינוי האשפה. המערכת תהיה תואמת את ההוראות שתמסור עיריית בית שמש לבעלי המגרשים, קודם הגשת הבקשה להיתר בנייה.

5. בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בעת ההקמה והאכלוס.

6. למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר.

7. במגרשי הבנייה יוקמו חדרי מחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

8. תשתיות האשפה יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התשתית תבוצע בקוים הראשיים בקוטרה שלא יפחת מ-500 מ"מ ותתאים למערכת ואקום מלא FV.

9. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור לתשתית מערכת האשפה.

10. איסוף ופינוי האשפה יתאפשרו אך ורק דרך מרכז האשפה בתא שטח 704.

11. לא תתאפשר כניסת ותנועת משאיות אשפה בתוך ובין המתחמים.

12. חדר מגופים ימוקם בכל מתחם בכפוף לתכנון המוקדם.

13. לאורך תשתית האשפה ימוקמו פתחי ביקורת ותתאפשר גישת רכבי שרות.

14. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים ובלבד שיותירו מעבר חופשי ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ'.

15. במגרשי מסחר (גם מסחר במגרש מגורים) ותעסוקה תהיה הפרדה בין אשפה רטובה לאריזות ולמוצרי נייר.

16. יותרו דחסני אשפה.

ג. תקשורת:

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

2. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.

3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.

4. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת ההתקנה ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.

5. תשתיות הטלוויזיה.

ד. הקמת מערכת תאורה לאורך הגבול עם הגן הלאומי תעשה בתיאום עם רט"ג ובהתאם להמלצותיה, ותבוצע כך שלא תגרום לזיהום אור בשטח הגן הלאומי. נדרשת תכנית פוטוגראמטרית.

## 6.12

## תשתיות

ו. חשמל:

1. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת בעל רישיון החלוקה.

2. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים

## 6.12

## תשתיות

- ו/או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ו/או בייעוד של מתקנים הנדסיים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובתשריט.
3. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.
4. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.
5. הקמת מערכת תאורה לאורך הגבול עם הגן הלאומי תעשה בתיאום עם רט"ג ובהתאם להמלצותיה, ותבוצע כך שלא תגרום לזיהום אור בשטח הגן הלאומי. נדרשת תכנית פוטוגרಾಮטרית.
6. חדרי שנאים :
- חדרי השנאים ימוקמו על פי דרישת ובאישור חברת החשמל לעת היתר הבנייה.
  - חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו האפס.
  - תותר הקמת תחנות שנאים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמגרשים למגורים.
  - תנאי להיתר בניה לכל בניין בתכנית יהיה העברת התכנית לחברת חשמל לצורך קבלת התייחסותם.
- . לאספקת החשמל לבנייני מגורים בפרויקט יש צורך ב כ-50 שנאים אשר יותקנו ב 21 תחנות חדרי שנאים עבור 2 שנאים ו 3 שנאים.
- חדרי השנאים ימוקמו במגרש כמבנה תת-קרקעי במפלס הכביש/מדרכה וצמוד לקו אפס. חדרי שנאים למבני מגורים ישרתו גם מבני ציבור קטנים(גני ילדים וכו').
7. תשתיות להטענת רכב חשמלי :
- א. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.
- ב. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקחו בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי מבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.
- ג. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.
- ד. יסופקו עמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל הרכבים בחניון בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) (תיקון) התשפ"ב 2022.

## 6.13

## תשתיות

- ז. ביוב :
1. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.
2. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, בהתאם לדרישות אגף הביוב.
3. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) אוקטובר 2012"
4. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.
5. חציית קווי התשתית שבילי מטיילים, שבילי אופניים וצירי ניקוז פתוחים ונחלים תותר בהתוויה תת קרקעית בלבד.



6.13

תשתיות

6. מתקני בקרה/תחזוקה גדולים כגון מפלים ימוקמו בניצפות נמוכה והרחק מגישת קהל ככל הניתן.
  7. הקמת התוואי תכלול שיקום נופי מלא.
  8. דרך השרות מעל קווי הביוב תאפשר מעבר חופשי לקהל ובע"ח. דרך זו תתאים גם למעבר רכבי חירום ובפרט רכבי כיבוי על מנת לספק מענה לשריפות בגבול שבין הגן הלאומי והשכונה דרכי שירות אלו לא תהיינה פתוחות לכל רכב.
  9. קווי תשתית בתחום הגן הלאומי עמק האלה- בתאום ואישור ממונה מטעם רט"ג.
  10. ביצוע מערכת המים והביוב יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 4-6.
  11. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה ליציבות הדרכים והמבנים לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום מגרשי הבניה.
  12. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
  13. לכל מתחם תכנון שיפוחת יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף הקיים בחיבור גרוויטציוני ישיר.
  14. עבודות התשתית והפיתוח בתחום התכנית מותנות בהגשת חישובים המוכיחים כי קו המאסף האזורי מסוגל להוליך את מכלול השפכים האזוריים.
  15. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.
  16. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.
  17. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
  18. יובטח כי לאורך כל קווי הביוב תהיה גישה לרכב תחזוקה, יותקנו דרכי ביוב לאורך קוים אשר מותקנים בשטחים פתוחים הנחיות נוספות לעניין זה ראה/י סעיף 6.11 לעיל.
- ח. מים:
1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד מי שמש.
  2. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.
  3. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.
  4. בשטח התכנית, בשטחים הציבוריים הפתוחים, ימוקמו מפחיתי לחץ לאזורי הלחץ השונים באישור מהנדס העיר.
  - ט. מערכות גז טבעי:
  1. תהיה אספקת גז טבעי.
  - י. חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
  1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
  - בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
  - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח ציבור פתוח, שטח לדרך ו/או טיפול נופי,



## 6.13

## תשתיות

תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

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

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

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

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

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

יא. התכנון ייעשה בהתאם לדרישות הנחיות משרד הבריאות "הנחיות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה מש"ל (עדכון ינואר 2021).

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

## 6.14

## עתיקות

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

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

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

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

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

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

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

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

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





תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

6.14	עתיקות
	<p>2. בשלב ראשון תיתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי המצב בשטח לרבות תנאים לשימור ולהגנה על ממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.</p> <p>ט.</p> <p>1. השטחים המסומנים 'א'-י' בתשריט וכן השטחים המסומנים בתשריט בנקודה/פוליון אדומים ומסומנים בספרות- הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה ; שימור הממצאים באתרם), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. בשטח המוגדר בתשריט 'א'-י' נתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו.</p> <p>5. בשטח המוגדר במפה בנקודה/פוליון אדומים ומסומן בספרות, נתגלו עתיקות שטרם נחקרו ונחפרו, באם יימצאו ממצאים המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."</p>
6.15	סטיה ניכרת
	<p>א. מרווחי הבנייה הצדיים והקדמיים המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי מהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. יש להצמד לקווי הבניין הפונים לחזית הרחובות</p> <p>ג. הקצאת מקומות החנייה עבור שימושים ציבוריים במגרשי המגורים תקבע עפ"י התקן העירוני וכל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p>
6.16	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
6.17	חלוקה ו/או רישום
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום, עפ"י פרק ד' לחוק, אשר תוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>
6.18	פסולת בניין
	<p>א. לא תותר כל השלכה של פסולת בניין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפזרו באופן שהשטח יושב למצבו הטבעי</p> <p>ב. פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ופסולת שימוקמו</p>



<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>כפי שייקבע בתכנית ההתארגנות שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בנייה.</p> <p>ה. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד ע"פ כמות פסולת צפויה, עליה הכריז מהנדס או אדריכל רשום.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4 הוא הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>ז. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים ושטיפת צמיגי משאיות.</p> <p>ח. ככל הניתן ייעשה שימוש בחשמל מהרשת.</p> <p>ט. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חישוב שכבת הקרקע העליונה והיא תיערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים, ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>י. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים, יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות כדי למנוע דרדרת שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>יא. תנאי להיתר להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר. במסגרת זו גם תאושר בתחום התכנית נקודת שפיכת בטון מרכזית בשטחים מופרים ולא בקרבה לשטחים פתוחים.</p> <p>יב. עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים.</p> <p>יג. יש לנקוט אמצעים למניעת גלישת חומרי חציבה / בנייה / עודפי עפר, לא יותרו חריגות מחוץ לגבולות התכנית לביצוע עבודות עפר, ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ונזק למדרונות, לא תותר השלכת פסולת ועודפי עפר.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר, ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים. עודפי עפר שהם "טפלי" ישמשו למילוי בשצ"פים המיועדים למילוי או יועברו להטמנה באתר מורשה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת חומרי חציבה/בניה/עודפי עפר, כי לא יותרו חריגות מחוץ לגבולות התכנית לביצוע עבודות עפר, כי ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ונזק למדרונות, כי לא תותר השלכת פסולת ועודפי עפר.</p> <p>ב. בזמן הביצוע יש להקפיד על הרטבת דרכי עפר ושבילים בקרבת הגן הלאומי לכל תקופת הביצוע.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר איכלוס:</p> <p>1. תנאי להיתר איכלוס הינו אישור אדריכל/יעוץ תברואה על גבי תכניות לביצוע של חדרי האשפה במבני המגורים ו/או מסחר ו/או משרדים לביצוע במערכת הפניאומטית.</p> <p>2. למבנים המשולבים מסחר ומגורים תנאי לטופס איכלוס יהיה מינוי חברת ניהול.</p>	<p><b>6.21</b></p>

## 6.22

## בניה ירוקה

א. בנייה למגורים תעשה לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 2 כוכבים וכן דירוג ממוצע B בתקן 5282. אף יחידה לא תפחת מדירוג C.

ב. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281. תנאי למתן היתר בנייה למתחם הינו הצגת תכנית פיתוח לגג הכוללת ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם להנחיות להכנת נספח פוטנציאל ייצור אנרגיה, המשרד להגנת הסביבה 2022 ו/או גג ירוק/כחול.

## 6.23

## ניהול מי נגר

א. יעד ניהול הנגר לתכנית לפי התכנית הינו 70,433 מ"ק.

ב. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי נגר, בתכנית ופרשה טכנית, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית, כפי שנקבע במסמך ניהול נגר לתב"ע. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 70,433 אלף מ"ק בהתאם למסמכים עדכניים של תמ"א 1. שימור נגר בתחום התכנית יבוצע ברמת המגרש המיועד לבינוי לפי 70 מ"ק/דונם. ברמת מגרש המיועד לשטח פתוח לפי 100 מ"ק/דונם. נפח נגר לאיגום יתואם לגודל מגרש, השימושים והאמצעים לניהול נגר, בין אם יושמו באופן עילי ובין אם בתת-הקרקע.

ג. על אף יעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית, העדיפות היא לניהול מירב הנגר הנוצר בשטח התכנית, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ובכך, לצמצם עוד את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול.

ד. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי ויכללו אמצעים לאיגום, השהיה וחלחול מי הנגר.

ה. יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש.

ו. מי נגר מזוהמים (כבישים, תעשייה וכו') יופנו אל מערכת תיעול.

ז. ספיקות התכן המינימליות של הניקוז בתוכניות הפיתוח יחושבו לפי טבלת ההסתברויות של תמ"א 1.

ח. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ט. כניסה לחניונים תת-קרקעיים תוגבה מעל פני המיסעה של הרחוב וזאת כדי למנוע זרימת נגר פנימה והצפת חללים תת-קרקעיים. לחלופין ניתן להתקין אמצעים למניעה והדיפת גל נגר לרבות מחסום נגד הצפה.

י. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.5 מטר מעל רום מדרכה.

יא. רומי כניסות חדשות לתת-הקרקע (חניונים ורמפות ספקים) יוגבהו מפני רומי מיסעת כביש לפחות 40 ס"מ ואף יותר בהתאם למגבלות תנועתיות.

יב. אמצעי החלחול וההחדרה בהיתר הבניה ייקבעו לאור דו"ח קרקע שיערך לאתר, שייבחן, בין היתר, את פוטנציאל החלחול והחדרה למי התום.

יג. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיו באישור מהנדס הרשות המקומית.

יד. היתר הבניה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעים לניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח, להבטיח את תפקודם בסיום העבודות, וכן, להבטיח ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים. בכלל זה

## ניהול מי נגר

6.23

תהיה התייחסות לפתרון ביניים לניהול בשלבי הפיתוח, לפי חלוקה למתחמים ולמפרט הגנה על אמצעי ניהול הנגר

בביצוע העבודות, להבטחת תפקודם התקין בסיום העבודות

טו. לא תבוצע כל בניה בערוץ הנחל במרכז התכנית ( תאי השטח : 506,509,608). מלבד אמצעי

השהיה ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף ושטילת צמחייה מקומית בלבד. זאת על מנת להותיר את ערוץ הנחל כאתר טבע עירוני שישמש גם להשהיית וחדור נגר, טיפוח צמחייה מקומית, עידוד קינון של בעלי כנף וכ'.

## ביצוע התכנית

7.

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאכלוס יח' הדיור הראשונה	רמזור הצמתיים הבאים : 1. צומת כביש 375 / כביש 10 2. צומת כביש 10 / שד' הירקון 3. צומת כביש 10 / שד' הרב הרצוג 4. צומת כביש 10 / כביש 3866 5. צומת כביש 10 / שד' יגאל אלון 6. צומת כביש 10 / גישה לנוחם
2	תנאי לאכלוס מהיחידה ה 2501	נת"צים נדרשים : 1. כביש 5 זכריה הנביא 2. כביש 5 - בין רח' קדושת אהרון והרב הרצוג 3. כביש 6 - בין מסוף פארק ירמות ונהר הירקון 4. כביש 6 - בין רח' נחל קישון והרב הרצוג 5. כביש 3 - בחיבור של רח' נחל הירקון לכביש 1
3	תנאי להוצאת היתר בנייה ל-1,000 יח"ד ראשונות בתכנית	השלמת תכנון מבני הציבור לשימושים הבאים : חינוך, תחנה לאם ולילד ומתנ"ס בהיקף הנדרש ל-1,000 יח"ד בתחום התכנית.
4	תנאי להיתר בנייה ליתרת יח' הדיור בתכנית	השלמת תכנון ליתרת מבני הציבור בתחום התכנית, ותנאי לקבלת טופס אכלוס לאותן יח"ד יהא גמר ביצוע עבודות פיתוח למבני הציבור של 1,000 יח"ד הראשונות בתכנית.
5	תנאי להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים בתחום התכנית	הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים.
6	טופס אכלוס ל 30% ראשונים מהדירות	גמר פיתוח 30% לפחות מהמגרשים ביעוד שצ"פ.
7	טופס אכלוס ל 30% מיחידות הדיור האחרונות בכל התכנית	גמר פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית
8	טופס 4 אכלוס ל 30% יח"ד אחרונות בתחום התכנית	טופס 4 למגרשים המיועדים בתכנית זו לשימוש למוסדות חינוך/תחנה לאם ולילד ומתנ"ס.
9	תנאי להוצאת היתר - תשתיות (נספח מים וביוב)	התכנון ייעשה בהתאם לדרישות הנחיות משרד הבריאות "הנחיות להכנת תכנית להנחת קווי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה מש"ל ) עדכון ינואר 2021".
10	שלב א' אגן מערבי (מתחם E בנספח הביוב)מגרשי המגורים במתחם : 306-308, 100-117, 200-220, 223, 230-231, 703-705, 750, 280-282	תנאי להוצאת היתרים במתחם E הינו הקמת תחנת שאיבה זמנית וקו סניקה בקידוח דרך צומת הדרכים 5 ו-6 עד למאסף ד'. עם הקמת מט"ש האלה התחנה תתייתר ומתחם E יוזרם אליו בגרביטציה. במידה ומט"ש האלה יבוצע טרם היתרי הבנייה, יתייתר הצורך בהקמת התחנה הזמנית.
11	שלב ב' אגן מרכזי (מתחם D בנספח הביוב)מגרשי המגורים במתחם : 303-306, 223, 280, 750, 700-702	תנאי להוצאת היתרים במתחם D הינו התחברות לקו הקיים בכביש 2 ושדרוג כושר ההולכה עד למאסף ירמות
12	שלב ג' אגן מזרחי (מתחם C בנספח הביוב)מגרשי המגורים במתחם : 300-303, 224-229, 221-222	תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם C הינו הקמת מאסף כביש 10 לטובת מתחם A וביטול הצורך בתחנת השאיבה במתחם A. עם ביטול התחנה הזמנית יוזרם מתחם C למאסף ירמות, או פתרון קצה אחר בכפוף לאישור ועדת המשנה לביוב

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.