

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0496190

הסביון - בית שמש

ירושלים

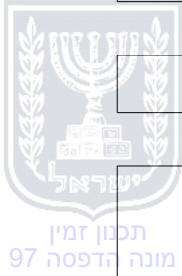
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במסלול של בינוי- פינוי בבית שמש. באזור שגבולותיו הם רחובות הנורית מצפון, רחוב הדקל ממזרח ורחוב הרקפת מדרום.

המיזם ממוקם ברח' הסביון המהווה חלק משכונת גבעת שרת, שנמצאת בחלקו הדרום-מערבי של האזור הוותיק בבית שמש. רח' הסביון מאופיין בבנייני שיכון ישנים. כאשר סמוך לו שכונות אחרות במרחב אשר שונות במאפייניהן הדמוגרפיים מגבעת שרת.

רוב האוכלוסייה במתחם (כ- 60%-70%) עם מאפיינים חילוניים ומיעוטה (כ- 20%-30%) בעלת מאפיינים דתיים/שומרי מסורת. חתך הגילאים הוא מבוגר יחסית ועומד על +50. רוב האוכלוסייה משתייכת לחתך חברתי-כלכלי נמוך ובעלת אמצעים מעוטים יחסית. כשליש מהדירות במתחם מושכרות, בעיקר למשפחות עם ילדים.

רוב משקי הבית במתחם (65%) ללא ילדים. בניתוח האוכלוסייה המתגוררת במתחם עולה כי ישנם כ- 200 תושבים ב- 72 דירות המביאים למס' נפשות ממוצע של 2.8 לדירה. ל- 25 משפחות מתוך ה- 72 במתחם יש ילדים בדירה, 35%. 9 דירות מתוך ה- 72 שייכות לעמידר (12.5%) - כולן בבניין הסביון 8. 21 דירות מתוך ה- 72 מושכרות ובעליהן לא מתגוררים בהן 29%.

ישנם 4 מבנים קיימים בעלי 4 קומות, מפוזרים בצפיפות נמוכה ובמצב פיזי ירוד. לחלק מהמבנים יש נגישות מוגבלת בלבד, הדירות קטנות ברובן ולחלקן נוספו תוספות במהלך השנים. במתחם מספר רב של עצים ממגוון סוגים, בעלי איכותיות סביבתיות. המרחב הציבורי הכולל שבילים עם מדרגות להולכי רגל המקשר בין הבניינים והרחובות, במצב מדורדר ומוזנח. קירות תמך גבוהים מפרידים בין הרחובות לשכונה והשטח הציבורי הירוק נמצא בשימוש מועט מאוד.

המטרה: עיריית בית שמש בשיתוף יזם פרטי מציעה תכנית להתחדשות השכונה, להעלאת הצפיפות, להנגשת השכונה ולמשיכה של אוכלוסייה צעירה ומגוונת בבית שמש הותיקה.

דגשים לתכנון השכונה:

1. יצירת שכונה נגישה להולכי רגל עם מעברים נגישים בין חלקי השכונה.
2. מיקום המבנים החדשים בסמיכות ובהתאם למערכת הדרכים, ליצירת חזית רחוב איכותית.
3. מיקום מבנים בהתאם לטופוגרפיה.
4. תוספת מסחר מקומי בקומת הקרקע ברחובות הנורית והדקל, לעידוד המסחר וליצירת רחובות בעלי שימושים יומיומיים.
5. יצירת שטח ציבורי פתוח בעל אמפיתאטרון, שביל הליכה מיושר ואזור למשחקי ילדים.
6. חזיתות אחוריות של כל המבנים הפונות לשטח הציבורי הפתוח.
7. יציאות ישירות לשצ"פ ממבני המגורים.
8. סיפוק תמהיל דירות מעורב שיתאים לסוגי משפחות שונים.
9. התייחסות לאוכלוסייה מקומית והתחשבות בצרכיה המסוימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסביון - בית שמש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0496190

מספר התכנית

21.812 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 198370

קואורדינאטה Y 627325

1.5.2 תיאור מקום

התכנית מוגדרת על ידי: מצפון- רחוב הנורית. מדרום- רחוב הרקפת ושטח ציבורי פתוח גדול. ממזרח- רחוב הדקל. ממערב- שכונת מגורים. המתחם מתקיים בטופוגרפיה תלולה וצופה לנוף, על שטח של כ 22 דונם ומכיל כ- 72 יח"ד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	הסביון	6	
בית שמש	הסביון	8	
בית שמש	הסביון	2	
בית שמש	הסביון	4	

גבעת שרת, בית שמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5219	מוסדר	חלק		85, 97-98
5220	מוסדר	חלק	81-84, 116-117	80, 120-121
5544	מוסדר	חלק		84
5964	מוסדר	חלק		47

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

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 89	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 89	3021		02/02/1984
בש/ 95	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 95	3381		23/09/1986
בש/ 113	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 113	3507		10/12/1987
בש/ 123	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 123	3786	3471	29/07/1990
ת/ 5 /32 /15	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ת/ 5 /32 /15	1694		28/01/1971
ת/ 5 /32 /א /30	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ת/ 5 /32 /א /30	1853	2419	07/09/1972
ת/ 5 /32 /53	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ת/ 5 /32 /53	2217		07/05/1976
בש/ במ/ 89 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ במ/ 89 /א	4142	4192	09/09/1993

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				עיריית סולסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	עיריית סולסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	16/12/2018	עיריית סולסי	16/12/2018	נספח 1: בינוי. מחייב לעניין העמדת הבניינים	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 500	1	16/12/2018	עיריית סולסי	16/12/2018	נספח 2: מחייב לשטחי השירות של קומות הקרקע של הבניינים ובתכנית הפיתוח של הגן הציבורי.	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	אלבר אנדריה	16/12/2018	נספח 3: תנועה	לא
תנועה	רקע		29	16/12/2018	אלבר אנדריה	16/12/2018	נספח 4: בה"ת	לא
ביוב	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	ואדים פסחוב	16/12/2018	נספח 5: מים וביוב	לא
ניקוז	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	ואדים פסחוב	16/12/2018	נספח 6: ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		23	16/12/2018	אורי יפה	16/12/2018	נספח 7: סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	אורי יפה	16/12/2018	נספח 8: נספח עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		55	16/12/2018	ניר אולמן	16/12/2018	נספח 9: פרוגרמה חברתית	לא
איכות הסביבה	מחייב		31	20/11/2018	אביעד בראון	16/12/2018	נספח 10: בדיקת רוחות, חוות דעת סביבתית והוראות לתב"ע, דוח בדיקת הצללות	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		43	16/12/2018	עודד האושנר	16/12/2018	נספח 11: שומת מקרקעין מבוססת הנחה	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		1	16/12/2018	עודד האושנר	16/12/2018	נספח 12: טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	23/10/2018	עודד האושנר	16/12/2018	נספח 13: נספח מלווה לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
פינוי בינוי	מחייב	1: 1000	1	16/12/2018	עיריית סולסי	16/12/2018	נספח 15: שלביות בינוי	לא
טבלת גושים וחלקות	רקע	1: 500	1	16/12/2018	אריק נתן שלסינגר	16/12/2018	נספח 14: נספח מלווה לטבלאות איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/12/2018	עיריית סולסי	16/12/2018	נספח 16: מצב מאושר	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מ.י.ד.ר פסגות דורמ בע"מ	ירושלים	(1)		02-6517182		office@mydrpsagot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנפי ישרים 15 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.י.ד.ר פסגות דורמ בע"מ	ירושלים	(1)		02-6517182		office@mydrpsagot.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 15 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** קרקע בבעלות המדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עירית סולסי	40263	עירית ודרור אדריכלים	תל אביב-יפו	החשמונאים	113	03-6041378	03-6022478	irit@iritdror.co.il
מתכנן ערים	יועץ	ניר אולמן		אורבניקס בע"מ	רמת גן	(1)		03-6102837	03-7586182	nir@urbanics.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא	נצרת	(2)		04-6987946		alber@andria.co.il
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אביעד בראון		greengineering	הוד השרון	(3)		054-5238375		aviad@greengineering.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד האושנר	479187	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בעמ	תל אביב-יפו	(4)	20	03-6254688	03-6254622	office@haushner.co.il
אגרונום	אגרונום	אורי יפה		שלף מעבדה חקלאית	רחובות	(5)		08-9365873		uri.yaffe@gmail.com
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	(6)		072-2409551		vadim-mbt@012.net.il
מנהלת פרויקטים	יועץ	דורית רבינר			עכו	(7)				Rabiner9@gmail.com
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 1.

(2) כתובת: רחוב הגליל 34.

(3) כתובת: סתיו 9.

(4) כתובת: לינקולן 20 תל אביב.

(5) כתובת: ת.ד. 2049 רחובות.

(6) כתובת: שז"ר 31 א', באר שבע.

(7) כתובת: מוטה גור 1, עכו.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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**

פינוי 4 מבני מגורים ובניית 7 מבנים חדשים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 97

1. שינוי ייעודי הקרקע הקיימים: מגורים א' 1, מגורים ג', שטח ציבורי פתוח וחניון לייעודים מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות הבנייה והשימושים בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח וקווי בניין חדשים.
4. קביעת בינוי מרבי בגובה 10 ו-24 קומות.
5. זיקת הנאה לרכב לכניסות לחניות תת קרקעיות וחניה בין תאי השטח.
6. זיקת הנאה להולכי רגל.
7. קביעת חלוקה למתחמים עבור מנגנון לשלבויות הביצוע.
8. קביעת תנאים לשמירה על איכות סביבה.
9. קביעת תנאים להיתר בניה ולאכלוס המבנים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
11. קביעת הוראות לשימור, כריתה ולהעתקה של עצים בוגרים.
12. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית מחייבת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 97**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	12
דרך מוצעת	9, 13, 14
מבנים ומוסדות ציבור	5, 8
מגורים ד'	1 - 4, 6, 7, 10

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	17, 16
שטח ציבורי פתוח	11

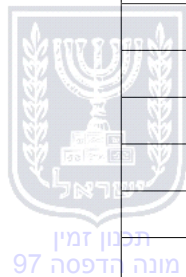
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	8, 5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	10, 7, 6, 4 - 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	13, 9
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	4, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	11
זיקת הנאה	מגורים ד'	10, 3 - 1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	11
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	10, 7, 6, 3 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	11
חזית מסחרית	מגורים ד'	10, 4 - 1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	10, 6, 3 - 1
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	17
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	13, 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	8, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	10, 7, 6, 4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	17, 16
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,198	33
חניה פרטית	2,257	10.35
מגורים	4,746	21.76
שב"צ	30	0.14
שביל	144	0.66
שטח ציבורי פתוח	7,437	34.10
סה"כ	21,812	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
38.99	8,495.82	דרך מאושרת
2.83	617.63	דרך מוצעת
6.83	1,488.61	מבנים ומוסדות ציבור
32.37	7,053.34	מגורים ד'
0.95	206.62	מתקנים הנדסיים
18.03	3,927.97	שטח ציבורי פתוח
100	21,789.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר - בקומת כניסה בלבד ובתאי השטח המסומנים לחזית מסחרית ומסומנים בפס סגול בתשריט.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות למבני מגורים בתאי שטח 1,10,2,3 1. מפלס כניסה עם חזית מסחרית: 1.1. בקומת כניסה יתאפשרו מסחר, לובי כניסה ושטחי שירות של מבני המגורים. 1.2. מסחר קמעונאי בלבד בקומת הקרקע ובהתאם לזכויות בטבלה 5. 1.3. שטח חנות לא יעלה על 80 מטרים ברוטו. 1.4. גובה קומת מסחר יהיה 4 מ' מינימום. מגובה של 5 מ' נטו תתאפשר גלריה אחורית על שליש משטח החנות בלבד. 1.5. חזיתות מסחריות: 1.5.1. המסחר יפנה לרחובות הנורית והדקל על פי החזית המסחרית המסומנת בתשריט בפס בסגול. הכניסה למסחר תהיה מהרחוב בלבד. 1.5.2. חזיתות מסחריות ימוקמו תמיד על קו בניין 0- כאשר רוחב המדרכה לא יקטן מ-4 מטר. 1.5.3. תא שטח 10, קומת המסחר תהיה בנסיגה ב-3 מטרים לפחות מקו הבניין הפונה לרחוב הנורית על מנת לאפשר רוחב מדרכה של 4 מטר מול חזית מסחרית. תא שטח 2 תהיה קטומה בפינה המערבית עליונה של המבנה והחזית המסחרית בכדי ליצור מעבר נוח ורציף. 1.5.4. רכיבי החזית המסחרית יעוצבו בהתאמה למבנים השכנים ברצף, תוך שימת דגש על הגובה והמקצב של חלונות הראווה הדלתות, השלטים והחיפויים. 1.5.5. לכל חנות לא יותר שימוש בקטע החזית העולה על 6 מטרים. 1.5.6. ראה הנחיות מפורטות נוספות לחזית מסחרית בפרק 6, סעיף 6.1 1.6. גובה מפלס כניסת החנויות יהיה עד 5 ס"מ בלבד מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה. במקרה של שיפועים מפלס הכניסה לכל חנות יהיה מדורג ויותאם למפלס המדרכה. לא יתאפשרו כניסות לחנויות ממסד או משטח גבוה יותר. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת 1.7. הצללה: לא תתאפשר קולונדה או סתיו לפני החזיתות המסחריות. הנחיות מפורטות נוספות בפרק 6 סעיף 6.1 1.8. שטחי שירות למגורים: 1.8.1. לובי מגורים יהיה בחלקו האחורי של המבנה בכדי לאפשר רצף חנויות וחזיתות מסחריות. 1.8.2. כניסות לבניין וללובי יהיו משביל או מרחבת כניסה צדדית באופן המאפשר נראות של הכניסה מהרחוב. 1.8.3. גובה מפלס כניסה קובעת יהיה עד 0.2 מ' (20 סמ") מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. 1.8.4. גובה מפלס כניסה אחורית למבנה מהשצ"פ יהיה עד 0.2 מ' (20 סמ") ממפלס הפיתוח הסמוך אליה בשצ"פ. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. 1.8.4. לא ישולבו דירות גן במפלס הכניסה. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת

4.1

מגורים ד'

1.9. חדרי שירות ותשתיות :

1.9.1. חדרי אשפה, חדרים ומתקנים טכניים ומחסנים לא יפתחו שערים, דלתות או פתחים כלשהם לכיוון החזיתות הפונות לרחובות הסמוכים לבניין. פתחים אלו יפנו לשביל שירות בחזית הצדית.

1.9.2. בקומת הכניסה יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים עפ"י התקן הנדרש לחנית אופניים.

1.9.3. שטחי שירות עבור מסחר יהיו מופרדים משטחי השירות של המגורים ויש לספק דחסן קרטונים למסחר לפי דרישות מח' התברואה של עיריית בית שמש.

1.10. גדרות :

1.10.1. לא יותרו גדרות בין תאי השטח לרחוב בכל מקרה.

1.10.2. לא יותרו גדרות צידיות בין המבנים אלא רק במרחק של 10 מ' מחזית הרחוב בכדי לאפשר רחבות כניסה משותפות.

1.10.3. גדרות הפונות לכיוון השצ"פ פארק, לא יעלו על גובה של 100 ס"מ (1 מטר) ממפלס הפיתוח הסמוך בצד של הפארק.

1.11. יציאה וכניסה מהבניין לפארק :

1.11.1. בכל בניין מחוייב לאפשר יציאה וכניסה לכל דיירי הבניין לכיוון הפארק סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת

1.11.2. בניין 1 תהייה כניסה יציאה לפארק מהלובי במפלס כניסה.

1.11.3. בניינים 2,10,3 הכניסה יציאה לפארק תהייה ממפלס 1 - ובדרך גישה ונוחה לכלל הדיירים מחדר המדרגות ומהמעליות.

1.12. הוראות כלליות למפלס כניסה :

1.12.1. לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח או קיר אטום לרחוב או לשטח ציבורי.

1.12.3. לא תותר הצבת פילרים, "גמל מים", צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות הראשית, יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים ובגומחות בלבד.

1.12.4. קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בנין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.

ב

הוראות בינוי

המשך פרק א- הוראות למבני מגורים בתאי שטח 1,10,2,3 :

2.מרפסות :

2.1. יוכלו לבלוט מעבר לקו בנין עד 1.0 מ'. לא תותר הבלטה מעל לתחום מיסעה

2.2. מרפסות הפונות לחזית הרחובות נורית והדקל יהיו קונזוליות (ללא עמודי תמיכה) ואחת מעל השנייה.

3. קומות טיפוסיות :

3.1. קומות המגורים יהיו מעל הקומה המסחרית. זכויות בניה עפ"י טבלה 5.

3.2. בכל קומה טיפוסית יהיה מגוון דירות בגדלים שונים.

3.3. בכל קומה טיפוסית יהיו 4-5 יח"ד.

4. מפלס 1 מתחת לכניסה קובעת :

4.1. במבנים 10 ו 3 ניתן לבנות דירות גן הפונות לחזיתות האחוריות של הבניין, על פי טופוגרפיה וטיפול נופי על פי נספח נוף וסביבה והחתכים המצורפים לתכנית בינוי.

4.1

מגורים ד'

- 4.2. לכל דירות גן תותר גינה פרטית הפונה לכיוון הפארק והצמודה לדירה ורשומה בספרי רישום מקרקעין.
- 4.3. גדרות הפונות לכיוון השצ"פ פארק, לא יעלו על גובה של 100 ס"מ (1 מטר) ממפלס הפיתוח הסמוך בצד של הפארק.
5. במפלס הקומות העליונות :
- 5.1. הדירות בקומות העליונות, קומה 9 ו 10, יהיו דירות דופלקס בנסיגה. של 3 מ' מינימום בקומה 9.
6. חניות במפלסים תת קרקעיים :
- 6.1. החניה לבניינים 1,2,10,3 יהיו עם מעברים ורמפות לרכב משותפים
- 6.2. הירידה לחניה תהיה מצידו הדרומי של בניין 1 ותהייה משותפת לכל הבניינים
- 6.3. תירשם הערת אזהרה למעבר לאנשים ולכלי רכב בין כל הבניינים
7. קווי בנין
- 7.1. קווי בניין יהיו עפ"י התשריט ובהתאם לטבלה 5
- 7.2. לפחות 70% מחזית הבניין לכיוון הרחוב יהיה על קו הבניין הקדמי.
- 7.3. תותר הבלטת מרפסות עד 1 מטר מעבר לקו בניין עילי בתחום המגרש.
- 7.4. קו בניין תת קרקעי הינו 0. במקומות בהם יש עצים לשימור קו הבניין יתואם עם פקיד היערות.

הוראות בינוי

ג

- הוראות למבני מגורים בתא שטח 4
1. מפלס כניסה עם חזית מסחרית מחייבת :
- 1.1. החזית המסחרית תתחיל במפלס שדרות הדקל בגובה +278.00 ותרד בהדרגה בהתאם למדרכה עד למפלס +274.00 ברחוב הרקפת
- 1.2. בקומת כניסה יתאפשרו מסחר, לובי כניסה ושטחי שירות של מבני המגורים.
- 1.3. יותר מסחר קמעונאי בלבד בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ולזכויות בטבלה 5.
- 1.4. שטח חנות לא יעלה על 80 מטרים ברוטו.
- 1.5. גובה קומת מסחר יהיה 4 מ' מינימום. מגובה של 5 מ' נטו תתאפשר גלריה אחורית על שליש משטח החנות בלבד.
- 1.6. חזיתות מסחריות :
- 1.6.1. המסחר יפנה לרחובות הדקל והרקפת על פי החזית המסחרית המסומנת בתשריט בפס בסגול
- 1.6.2. חזיתות מסחריות ימוקמו תמיד על קו בניין 0- כאשר רוחב המדרכה לא יקטן מ-4 מטר.
- 1.6.3. רכיבי החזית המסחרית יעוצבו בהתאמה למבנים השכנים ברצף, תוך שימת דגש על הגובה והמקצב של חלונות הראווה הדלתות, השלטים והחיפויים.
- 1.6.4. לכל חנות לא יותר שימוש בקטע החזית העולה על 6 מטרים.
- 1.6.5. ראה הנחיות מפורטות נוספות לחזית מסחרית בפרק 6, סעיף 6.1.
- 1.7. הכניסה למסחר תהיה מהרחוב בלבד.
- 1.7.1. גובה מפלס כניסה לכל חנות יהיה עד 5 ס"מ בלבד מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה. במקרה של שיפועים מפלס הכניסות לחנויות יהיה מדורג ויותאם למפלס המדרכה.
- 1.7.2. לא יתאפשרו כניסות לחנויות ממסד או משטח גבוה יותר. סטייה מהוראה זו תיחשב



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

4.1	מגורים ד'
	סטייה ניכרת 1.8. הצללה: לא תתאפשר קולונדה או סתיו לפני החזיתות המסחריות. הנחיות מפורטות נוספות נמצאות בפרק 6 סעיף 6.1 1.9. שטחי שירות למגורים: 1.9.1. לובי מגורים יהיה בשדרות הדקל ויאפשר מקום ורצף לחנויות וחזיתות מסחריות. 1.9.2. כניסות לבניין וללובי יהיו מרחבת כניסה בשדרות הדקל באופן המאפשר נראות של הכניסה מהרחוב. 1.9.3. גובה מפלס כניסה קובעת יהיה עד 0.2 מ' (20 סמ") מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. 1.9.4. לא ישולבו דירות גן במפלס הכניסה. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת 1.10. חדרי שירות ותשתיות: 1.10.1. חדרי אשפה, חדרים ומתקנים טכניים ומחסנים לא יפתחו שערים, דלתות או פתחים כלשהם לכיוון החזיתות הפונות לרחובות הסמוכים לבניין. פתחים אלו יפנו לשביל שירות בחזית הצדית. 1.10.2. בקומת הכניסה יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים עפ"י התקן הנדרש לחנית אופניים. 1.10.3. שטחי שירות עבור מסחר יהיו מופרדים משטחי השירות של המגורים ויש לספק דחס קרטונים למסחר לפי דרישות מח' התברואה של עיריית בית שמש. 1.11. גדרות: 1.11.1. לא יותרו גדרות בין תאי השטח לרחוב בכל מקרה. 1.11.2. לא יותרו גדרות צדיות בין המבנים אלא רק במרחק של 10 מ' מחזית הרחוב בכדי לאפשר רחבות כניסה משותפות. 1.12. הוראות כלליות למפלס כניסה: 1.12.1. לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח או קיר אטום לרחוב או לשטח ציבורי. 1.12.2. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניין. 1.12.3. לא תותר הצבת פילרים, "גמל מים", צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות הראשית, יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים ובגומחות בלבד. 1.12.4. קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בניין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.
ד	הוראות בינוי המשך פרק ג- הוראות למבני מגורים בתא שטח 4: 2. מרפסות: 2.1. יוכלו לבלוט עד מעבר לקו בניין עד 1.0 מ' לא תבלטנה לתחום מיסעה 2.2. מרפסות הפונות לחזית הרחובות הרקפת והדקל יהיו קונזוליות (ללא עמודי תמיכה) ואחת מעל השנייה. 3. קומות טיפוסיות: 3.1. קומות המגורים יהיו מעל הקומה המסחרית. זכויות בניה עפ"י טבלה 5. 3.2. בכל קומה טיפוסית יהיה מגוון דירות בגדלים שונים. 3.3. בכל קומה טיפוסית יהיו 5 יח"ד.



מגורים ד'	4.1
4. במפלס הקומות העליונות : 4.1. מקומה 20 ועד קומה 24 הדירות תהינה בנסיגה בכדי ליצור דירות פנהטאוזים ודופלקסים. 5. חניות במפלסים תת קרקעיים : 5.1. הירידה לחניה תהיה מרחוב הרקפת מצידו המערבי של הבניין 5.2. הירידה והכניסה לחניה תהיה משותפת לבניין 4 ולמבנה ציבור בת"ש 5. 6. קווי בנין 6.1. קווי בנין יהיו עפ"י התשריט ובהתאם לטבלה 5 6.2. לפחות 70% מחזית הבניין לכיוון הרחוב יהיה על קו הבניין הקדמי. 6.3. תותר הבלטת מרפסות עד 1 מטר מעבר לקו בנין עילי בתחום המגרש. 6.4. קו בנין תת קרקעי הינו 0. במקומות בהם יש עצים לשימור קו הבנין יתואם עם פקיד היערות.	
הוראות בינוי הוראות למבני מגורים בתאי שטח 6,7 מפלס הכניסה : 1. מפלס הכניסה : 1.1. הכניסות העיקריות והכתובות של הבניינים יהיו ממערכת הרחובות בתחום התכנית, ע"פ נספח בינוי ונספח נוף וסביבה. 1.2. גובה מפלס כניסה קובעת יהיה עד 0.2 מ' (20 סמ") מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. 1.3. מבואות הכניסה לבניינים יופנו לרחוב ויהיו בגובה מינימלי של 4 מטר. 1.4. בקומת הכניסה יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים. 1.5. חדרי אשפה, חדרים טכניים ומחסנים הנמצאים במפלס הכניסה יופנו לחזית צדדית שאינה פונה לרחוב. 1.6. בקומת הכניסה לא יהיו יח"ד. 1.7. בקומת הכניסה יהיה מעבר לחניה תת קרקעית. החניה תחל במפלס הכניסה הקובעת בחלק האחורי הפונה לכיוון השצ"פ בלבד. 1.8. גדרות : 1.8.1. גדרות בין תא השטח לרחוב ובין ת"ש 6 ל 7 יהיו עד גובה 50 ס"מ (חצי מטר) בלבד מגובה המדרכה הסמוכה, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה מהותית מהוראות התכנית. 1.8.2. גדרות הפונות לכיוון השצ"פ פארק, לא יעלו על גובה של 100 ס"מ (1 מטר) ממפלס הפיתוח הסמוך בצד של הפארק. 2. מפלס דירות גן : 2.1. הדירות אשר יופנו לחזית אחורית ולחזיתות הצדדיות של הבניין יחשבו לדירות גן כמתואר בנספח הנוף והסביבה והחתכים המצורפים לתכנית בינוי. 2.2. לא תתאפשר דירת גן או גינה פרטית צמודה לדירה הפונה לרחוב. סטייה מהוראה זו תיחשב לסטייה ניכרת.	ה

4.1

מגורים ד'

- 2.3. לכל דירות גן תותר גינה פרטית הפונה לכיוון הפארק והצמודה לדירה ורשומה בספרי רישום מקרקעין.
- 2.4. הוראה למבני מגורים בתא שטח 6 בלבד :
- 2.4.1. במפלס מעל כניסה קובעת, מפלס 272.20+, יותרו עד 4 יח"ד צמודות קרקע : 2 דירות ו 2 דירות גן.
- 2.5. הוראות למבני מגורים בתא שטח 7 בלבד :
- 2.5.1. קומה מעל כניסה קובעת תהיה קומת מחסנים ומעליה קומות דירות גן.
- 2.5.2. במפלס זה, מפלס 272.95+, יותרו 4 יח"ד צמודות קרקע : דירה אחת ו 3 דירות גן.
3. מפלס כניסה לשצ"פ :
- 3.1. גדרות הפונות לכיוון השצ"פ פארק, לא יעלו על גובה של 100 ס"מ (1 מטר) ממפלס הפיתוח הסמוך בצד של הפארק.
- 3.2. מחויב לאפשר כניסה ויציאה לכל דיירי הבניין לכיוון הפארק סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת
- 3.3. הוראות למבני מגורים בתא שטח 6 בלבד :
- 3.3.1. בקומה 3+, מפלס כניסה לשצ"פ, יהיה לובי עליון עם כניסה ויציאה לכיוון השצ"פ (בת"ש 11) ובדרך נגישה ונוחה לכלל הדיירים.
- 3.3.2. בקומה זו יהיו 5 יח"ד, מתוכן 2 דירות קטנות.
- 3.4. הוראות למבני מגורים בתא שטח 7 בלבד :
- 3.4.1. בקומה 4+, מפלס כניסה לשצ"פ, יהיה לובי עליון עם כניסה ויציאה לכיוון השצ"פ (בת"ש 11) ובדרך נגישה ונוחה לכלל הדיירים.
- 3.4.1. בקומה זו יהיו 5 יח"ד.
4. מרפסות :
- 4.1. יוכלו לבלוט עד מעבר לקו בניין עד 1.0 מ' לא תבלטנה לתחום מיסעה
- 4.2. מרפסות הפונות לחזית רחוב הרקפת יהיו קונזוליות (ללא עמודי תמיכה) ואחת מעל השנייה.
5. קומות טיפוסיות :
- 5.1. בכל קומה טיפוסית יהיה מגוון דירות בגדלים שונים.
- 5.2. בכל קומה טיפוסית יהיו 5 יח"ד.
6. במפלס הקומות העליונות :
- 6.1. הוראות למבני מגורים בתא שטח 6 בלבד :
- 6.1.1. מקומה 20 ועד קומה 24 הדירות תהינה בנסיגה בכדי ליצור דירות פנהטאוז ודופלקסים.
- 6.1.2. נסיגה תהיה של 3 מ' מינימום בקומה 20.
- 6.2. הוראות למבני מגורים בתא שטח 7 בלבד :
- 6.2.1. מקומה 21 ועד קומה 24 הדירות תהינה בנסיגה בכדי ליצור דירות פנהטאוז ודופלקסים.
- 6.2.2. נסיגה תהיה של 3 מ' מינימום בקומה 21.
7. חניות במפלסים תת קרקעיים :
- 7.1. הירידה והכניסה לחניה תהיה משותפת ל 2 תאי השטח.
- 7.2. הירידה לחניה תהיה מרחוב הרקפת בין שני בנייני המגורים בת"ש 6 ו 7 ותהיה משותפת

4.1

מגורים ד'

לשניהם.

7.3. תירשם הערת אזהרה למעבר לכלי רכב בין שני המבנים.

8. קווי בנין

8.1. קווי בנין יהיו עפ"י התשריט ובהתאם לטבלה 5. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-10 מטרים.

8.2. בת"ש 6 לפחות 70% מחזית הבנין לכיוון הרחוב יהיה על קו הבנין הקדמי.

8.3. תותר הבלטת מרפסות עד 1 מטר מעבר לקו בנין עילי בתחום המגרש.

8.4. קו בנין תת קרקעי הינו 0. במקומות בהם יש עצים לשימור קו הבנין יתואם עם פקיד

היערות.

הוראות בינוי

הוראות לכל מבני מגורים ד':

1. הנחיות עיצוב ראה בפרק 6 סעיף 6.1 וסעיף 6.2

2. מרתפים

2.1. המרתפים יתוכננו וישמשו לחניה ולמחסנים כמתואר בנספח התנועה.

2.2. יותרו חדרי אשפה, מערכות טכניות, שטחי שירות ומחסנים לדיירים. המחסנים יהוו יחידת

רישום אחת עם הדירות ואו השימושים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו.

2.3. פתחי אוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי במבנה עצמו, לא יופנו למדרכה ולא יהוו מטרד לתושבי הסביבה, לדיירים ולהולכי הרגל. פתרונות פתחי האוורור יפורטו בתכנית להיתר בנייה.

2.4. לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור

2.5. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת

2.6. יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא המחסנים הפרטיים ויש לרשום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים

3. גגות

3.1. יותרו חדרי גג או דירות גג ומתקנים טכניים.

3.2. בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון אינטגרלי של המערכות לחימום המים, בריכות המים, אנטנות ויתרת המתקנים הטכניים.

3.3. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה

3.4. העמדת מערכת סולארית וקולטי השמש תעשה באופן שישתלבו בעיצוב המבנה ויוגשו בפירוט תלת מימדי כחלק מהבקשה להיתר בנייה.

4. חניה

4.1. חניות עבור דיירי הבנין יהיו במרתפי חניה בשטח המגרש בלבד.

4.2. החניונים בתאי שטח 1, 2, 3, 10 מתוכננים כך שהמעבר ביניהם יהיה רציף. תירשם זיקת

הנאה במעבר זה לכלי רכב ולהולכי רגל.

4.3. החניה, הכניסה והירידה לחניון בת"ש 6 יהיה משותף לת"ש 7. תירשם זיקת הנאה במעבר זה לכלי רכב ולהולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

4.1	מגורים ד'
	4.4. הכניסה והירידה לחניון בת"ש 4 יהיה משותף לת"ש 5 (מבנה ציבור). תירשם זיקת הנאה במעבר זה לכלי רכב ולהולכי רגל. 4.5. חניות עבור מסחר יהיו תת קרקעיות בלבד.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, דת ותרבות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי לתאי שטח 5 ו 8 1. תנאי להיתר בנייה למבני הציבור יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח הכוללת את השצ"פ הסמוך ואת המדרכות הסמוכות לתאי השטח הנ"ל. תוכנית בק.נ.מ 1:250 אשר תכלול: חתכים, גבהים, עיצוב, קווי בניין, הוראות בינוי, פיתוח נופי, עצים ושימור עצים קיימים. 2. גובה מפלס כניסה קובעת יהיה עד 0.2 מ' (20 סמ") מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. 3. כל מבני הציבור ישבו על קו בניין 0- כלפי שדרות הדקל ורחוב הרקפת. 4. קירות תמך פתוחים יהיו עד גובה 40 ס"מ מקסימום מגובה המפלס התחתון בכדי למנוע גדרות ומעקות. 5. חניות עבור כל מבני הציבור יהיו תת קרקעיות בלבד. החניות יהיו בתא שטח 5. 6. הוראות נוספות למבנה ציבור בתא שטח 5: 6.1. קו בניין 0- לכיוון השצ"פ בכל הגבהים והמפלסים 6.2. לא יותרו גדרות בין מבני הציבור לשצ"פ, לכיוון המדרכות על רחוב הרקפת ושדרות הדקל. 6.3. הכניסות למבנה הציבור יהיו במפלסים שונים ומתואמים עם מפלסי השצ"פ הסמוך בהתאם לסעיף 2 הנ"ל. 6.4. הכניסה העליונה למבנה הציבור תהיה מרחבת כניסה בסמוך לרחבת גן מורדוך ולשדרות הדקל. 6.5. גינות ושטחים פתוחים עבור מבני הציבור יפנו לתא שטח 4 6.6. יותר קיר תמך בגבול הדרומי של המגרש לכיוון תא שטח מס. 4 על מנת להתגבר על הפרשי הגובה. 6.7. מרפסות פתוחות מקומה 2 ומעלה יוכלו לפנות למדרכות או לשצ"פ. 6.8. כניסה לשימושים הנמצאים במפלס התחתון, הפונה לרחוב הרקפת, יתאפשרו מרחבת כניסה ציבורית ופתוחה. 7. הוראות נוספות למבנה ציבור בתא שטח 8: 7.1. הכניסה למבנה תהיה משדרות הדקל ומודגשת אדריכלית ככניסה ובהתאם לגבהים בהוראות סעיף 2 הנ"ל. 7.2. קו בניין דרומי לכיוון שצ"פ ומבנה הנדסי (טרנספורמטור) יהיה 0- וימוגן בהתאם. 7.3. החצרות והמרפסות, יפנו לחזית האחורית, לכיוון הפארק ויותר בהם גדרות בהתאם לתקן.
4.3	שטח ציבורי פתוח

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח פתוח, גינון ונטיעות, פיתוח ושבילים. אזורי משחקים וספורט, הצללות, ריהוט רחוב, שטחים פתוחים הצמודים לפונקציות ציבוריות, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר לרכבי חירום בלבד, מתקנים טכניים, מתקני מחזור ותשתיות תת קרקעיות בלבד.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח יהיה כפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח נופי על כל תא שטח 11. ע"ג תכנית מדידה מעודכנת ובקנמ. 1:250 או 1:100 באישור מהנדס העיר בלבד. התכנית הנ"ל תהייה תואמת את תכנית הסביבה והנוף המצורפת להוראות אלו, תיתן מענה לשלביות הפיתוח ותכלול את הפרטים הבאים: פתרונות עיצוב ופיתוח הכוללים: קירות תמך, אזורי ריצוף, גינון, שתילה, ריהוט רחוב, נטיעת עצים חדשים הוראות לשימור עצים לשימור וקביעת אלמנטים אדריכליים. כל זאת יצוין בתכנית ע"י חתכים, חזיתות, פרטים והדמיות תלת ממדיות כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר. 2. תכנית הפארק תתואם עם תכנית מבני הציבור בתאי שטח 5 ו 8 הסמוכים. 3. במסגרת הבקשה להיתר תצורף לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב האדריכלי נספח עצים ובו סימון עצים הנמצאים בתחום המגרש ובדפנותיו כולל סימון עצים לשימור/העתקה/שינתוע על פי התשריט ונספח הבינוי של תכנית זו. 4. תנאי למתן היתר בנייה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח עפ"י הוראות בסעיפים 1-4 וקבלת רישיון לפי פקודת היערות 5. תותר הקמת מחסן לציוד גינון, ובנוסף - מבנה עד 10 מ"ר סה"כ לצורך קיוסק או בית קפה. לא ניתן להמיר את שטח הקיוסק לשימושים ציבוריים או לכל שימוש אחר. 6. הנחיות לפיתוח הפארק (שצ"פ) בתא שטח 11: 6.1. גן מורדוך הינה רחבה אורבנית המיועדת למפגש והתכנסות בין שני מבני ציבור בתאי שטח 5 ו 8. 2. רחבה זאת כוללת עצים ותיקים לשימור ונמצאת לאורך שדרות הדקל תואם את גובה המפלסים של הרחוב. 6.2. שביל להולכי רגל ברוחב של 3 מ' מינימום המקשר בין שדרות הדקל, גן מורדוך עד רחוב הנורית הכל בשיפועים המתאימים להליכה וללא מדרגות. 6.3. שביל זה יתרחב כך שתוצר רחבת כניסה לישיבה ושהייה ליד הכניסה האחורית לכל מבנה. 6.4. גובה השביל ורחבות הכניסה האחוריות למבנים יתואם עם הכניסה האחורית למבנים כך שלא ידרשו מדרגות במעבר בין המבנה לפארק 6.5. לאורך השביל ינטעו עצים באופן רציף כל 5 מ' מינימום בכדי לאפשר צל מלא על השביל במהלך היום, רוב ימות השנה 6.6. לאורך השביל יפוזרו ספסלים ופנסי תאורה כך שיהיה נוח, מואר ובטוח לשימוש לכל בשעות החשכה. 6.7. לאורך השביל נוצר אמפיתיאטרון טבעי המשולב גם במדרגות לישיבה ושהייה ולמבטים לכיוון אזור משחקי הילדים אשר במרכז הפארק. 6.8. משביל זה יהיו מדרגות ישיבה או טרסות לגינון בגובה מקסימלי של 45 ס"מ בלבד עד לאזור המשחקים והספורט המרכזי. למעט קירות התמך המצוינים באותיות A ו B בלבד בתכנית הנוף ובתוכניות הבינוי המלוות תוכנית זו. מדרגות או טרסות אלו יהיו ללא מעקות או גדרות כך שתיווצר ראות נוחה. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת 6.9. שביל הולכי רגל ילווה גם את מבנים 6 ו 7 ובהתאם להוראות בסעיפים 1.1. 1.2. 1.4 ו 1.5 הנ"ל 6.10. בשטח המרכזי יהיו מגרש משחקים וספורט בקצה המזרחי מגיע לאזור פתוח של חלחול מים

4.3

שטח ציבורי פתוח

- טבעי וחורשת עצים. וממנו למדרגות היורדות לכיוון רחוב הרקפת
- 6.11. במרכז הפארק רחבת משחקים לילדים עם הצללה גדולה.
7. מכל מבנה מגורים בת"ש 1,10,3,6,7 יהיו יציאות וכניסות ישירות אל ומהפארק בת"ש 11 בהתאם לתכנית סביבה ונוף המצורפת להוראות אלו. כל שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.
8. מפלסים חייבים להיות מתואמים עם גובה מפלסי הרחובות שדרות הדקל והנורית באופן אשר יאפשרו חיבור רגלי ורציף שלא ידרשו מדרגות או רמפות לעגלות בין שני הרחובות הנ"ל:
- 8.1. מפלס רחבת גן מורדוך מפלס הרחבה יהיה בין הגבהים $+280.12$ - $+279.40$ וימשיך באופן ישר את המדרכה של שדרות הדקל ללא מדרגות.
- 8.2. מפלס רחוב נורית הינו $+278.90$
- 8.3. מפלס רחבה מרכזית למשחקים בגובה $+275.30$
- 8.4. מפלס לחלחול מים בגובה $+274.40$
9. לא תותר כל בניה בתחום הפארק למעט קירות תמך להסדרת טופוגרפיה וכד' כולל ריצוף, מתקנים וריהוט רחוב. ולא תותר בכל מקרה הקמת או הנחת מבנים ניידים בשטחים אלו.
10. קירות תמך בכל הפארק למעט כפי המצויין סעיף 1.6 יהיו עד גובה 45 ס"מ מקסימום מגובה המפלס התחתון בכדי למנוע גדרות ומעקות.
11. גדרות למבני המגורים יהיו עד גובה 100 ס"מ. בגבול תאי שטח 6,7 יותרו קירות תמך עד לגובה מקסימלי של 100 ס"מ
12. לא תותר כניסת רכב לתחום הפארק למעט רכב חרום בזכות מעבר לרכב חירום.
13. תותר הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים בהיקף של עד 5% מתא השטח בתנאי שגובה הגג של המבנה הטכני יהיה 150 ס"מ ממפלס פני הקרקע אשר יוכשר כשטח פתוח לציבור ותובטח מעליו קרקע לגינון ונטיעות. זאת במקומות בהם נדרשים מתקנים טכניים ואין חלופה למיקום אחר.
14. בתכנון הפארק יוגדרו אזורים לניהול מי גר ולחלחול. כולל פתרונות לשלוליות חורף ולאגירת מים בהתאם לנספח סביבה ונוף המצורף לתכנית זו.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, חניה, עצים, גינון וריהוט רחוב, הצבת מתקני מיחזור.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

הוראות בינוי

1. תוואי הדרכים יהיה כמצוין בתשריט.
2. השטחים המסומנים כדרכים מיועדים לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב.
3. לאורך המדרכה יותקנו ספסלים כל 50 מ' לפחות וריהוט רחוב נוסף כגון מתקני אשפה ולוחות מודעות.
4. תאורה להולכי רגל כל 30 מ' לפחות בנוסף לתאורה לרכבים במסעה.
5. גדרות וקירות תומכים בחזית תא שטח הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 50 ס"מ גובה. ברחובות משופעים לא ניתן יהיה לחרוג מגובה זה.
6. הנחיות לטיפול בעצים בוגרים מופיעות בסעיף 6.9.

4.4	דרך מאושרת
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, חניה, גינון, עצים וריהוט רחוב, הצבת מתקני מיחזור.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. תוואי הדרכים יהיה כמצויין בתשריט. 2. השטחים המסומנים כדרכים מיועדים לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב. 3. לאורך המדרכה יותקנו ספסלים כל 50 מ' לפחות וריהוט רחוב נוסף כגון מתקני אשפה ולוחות מודעות. 4. תאורה להולכי רגל כל 30 מ' לפחות בנוסף לתאורה לרכבים במסעה. 5. גדרות וקירות תומכים בחזית תא שטח הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 50 ס"מ גובה. ברחובות משופעים לא ניתן יהיה לחרוג מגובה זה. 6. הנחיות לטיפול בעצים בוגרים מופיעות בסעיף 6.9.
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים תאי שטח 16, 17 מיועדים לתחנות טרנספורמציה. כל תחנה בעלת שני שנאים
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב שטח ל 2 חדרי שנאים עבור 2 שנאים. 2. שטח מגרש נטו עבור כל חדר כ 6.50*9.00 מ"ר כפי שמתואם עם חח"י ומסומן בנספח בינוי ותשריט התכנית. 3. חדרי השנאים יבנו כמבנה נפרד בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה כניסה לאנשים וכו'. 4. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים. 5. תנאי למיקום חדרי השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא. 6. יש לאפשר גישה נוחה לרכב תפעולי להגיע לתחזוק את התחנה. 7. תנאי למתן היתר הבנייה לכל בניין בפרויקט - תאום ואישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים. 8. בכל מקרה שמתעורר הצורך בהעתק תשתיות ומתקנים של חברת חשמל, העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. 8. כל התשתיות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
384 (2)	0	4	3	3	10	40	32	7099	(1) 1755		1124	3836	1067	1	1	מגורים ד'	
								310			60	(3) 250	1067	1	1	מגורים ד'	
372 (2)	0	4	3	3	4	10	33	7611	(1) 1828	158	1192	4061	947	10	10	מגורים ד'	
								310			60	(3) 250	947	10	10	מגורים ד'	
384 (2)	0	4	3	3	3	10	32	6936	(1) 1700		1124	3728	804	2	2	מגורים ד'	
								335			60	(3) 275	804	2	2	מגורים ד'	
384 (2)	0	4	3	3	4	10	34	7768	(1) 1864	250	1209	4061	1002	3	3	מגורים ד'	
								300			60	(3) 240	1002	3	3	מגורים ד'	
1176 (2)	3 (4)	3	3	3	5	24	83	100	22204	(1) 5013	0	3762	12253	1123	4	4	מגורים ד'
	3 (6)	3 (5)	3	3 (5)					477	127	350		(3)	1123	4	4	מגורים ד'
1200 (2)	1 (7)	1	3	5	5	24	84	100	21784	(1) 4453		3679	12452	1072	6	6	מגורים ד'
1188 (2)	1	1	5	2	5	24	83	99	20340	(1) 4310		4187	10655	1037	7	7	מגורים ד'
	0	4	0	0	1	3	14		1853			218	1635	1090	5	5	מבנים ומוסדות ציבור
	0	4	0	0	1	3	14		800			80	720	400	8	8	מבנים ומוסדות ציבור
										42		30		103		16	מתקנים הנדסיים
										42		30		103		17	מתקנים הנדסיים
											(8) 5	(8) 10	3927		11	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

סך הכל שטחי מגורים 93,742 מ"ר.

סך הכל שטחי מסחר 1,732 מ"ר.

סך הכל שטחי מבני ציבור 2,653 מ"ר.

סך הכל שטחים פתוחים 3,927 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניה למסחר, בהתאם לתקן חניה בנספח תנועה.
- (2) השטחים המיועדים למרפסות יהיו למרפסות בלבד, לא יותר ניווד בשטחים הללו לשטחים אחרים בבניין..
- (3) לא ניתן להמיר או לשנות שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
- (4) מלבד קו העצים. יש לשמור לפחות שני מטרים מכל גזע עץ..
- (5) אין קו בניין אחורי.
- (6) יותר קו בניין 0 עבור 2 קומות מסד .
- (7) דירה הפונה לקו מגרש קדמי תוכל לבלוט עד לקו בניין 0 החל מקומה 1 מעל מפלס הכניסה.
- (8) לצורך קיוס או בית קפה, לא ניתן להמיר את שטח הקיוסק לשימושיים ציבוריים או לכל שימוש אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. הנחיות לעיצוב חזיתות :

1.1 חזית ראשית של כל בניין תהיה שונה באופן מהותי כולל שימוש בחומרים, צבעים ונפחים מהבניין הסמוך אליו משני צדיו.

1.2 . מרפסות הפונות לחזית הרחובות יהיו קונזוליות (ללא עמודי תמיכה) ואחת מעל השנייה.

1.3 . תותר הבלטת מרפסות עד 1 מטר מעבר לקו בניין עילי בתחום המגרש.

1.4 . חומרי גמר לחזיתות הבניינים יהיו מתכת, אלומיניום, עץ, זכוכית, אלמנטים של בטון מוחלק, טיח סינטטי, סיליקט, אבן מלוטשת או משטחים פולימריים.

1.5 . כל חומר יהווה עד 40 % משטח החזיתות הכוללות לבניין ולפחות 2 חומרים בכל חזית (למעט החלונות). יש להציג את החזיתות כולל החומרים השטח שלהם משטח החזית ופרטי חיבור כחלק מהיתר הבנייה.

1.6 . לפחות 50% מחזית הבניין לכיוון הרחוב יהיה על קו הבניין הקדמי.

2. הנחיות להצללות ולעיצוב חזיתות מסחריות :

2.1 . מחויב להציב מתקני הצללה, גגון, קרניז ו/או כרכוב כל אלמנט אדריכלי המופיע בחלק העליון של קומת הקרקע, מגובה 4 מ' מינימום. המתקן יכול לבלוט מעבר לגבול חלקה ומעל זכות הדרך, (המדרכה) עד 1 מ'.

2.2 . סוככים - התקנת הסוכך, עיצובו, פרטיו וצורת השילוט המוצע בו יוצגו כחלק תנאי להיתר בנייה. פריסת הסוכך תותר בהמשך לחזית המסחרית בלבד אשר ימוקם מעל חלון הראווה, ורוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית. הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2.0 מטר מעבר לקו החזית. הסוכך יהיה בחתך של קו ישר. לא יותרו סוככים קמורים או מעוגלים.

2.3 . רכיבי החזית המסחרית יעוצבו בהתאמה למבנים השכנים ברצף, תוך שימת דגש על הגובה והמקצב של חלונות הראווה הדלתות, השלטים והחיפויים.

2.4 . תנאי להיתר בנייה - הצגת חזיתות מבנה שכן משני צידי המבנה.

2.5 . חלונות ראווה ודלתות כניסה

2.5.1 . חלונות הראווה ודלתות הכניסה יהיו על פני כל גובה הקומה המסחרית 4 מ' מינימום.

2.5.2 . חלונות הראווה יהיו מזכוכית שקופה על פני 75% משטח החזית לפחות. הזכוכית השקופה תאפשר נראות מיטבית אל פני בית העסק ולא תהיה רפלקטיבית, צבועה או אטומה.

2.5.3 . חלון הראווה לא יחרוג מקו חזית הקיר של בית העסק.

2.5.4 . לא תותר תליית מודעות על חלונות הראווה אלא באופן זמני בלבד.

2.5.5 . לא יהיה הפרש מפלסי של יותר מ 0.1 מ' (10 ס"מ) בנקודה הגבוהה ביותר בין בית העסק למדרכה והגישה תותאם על פי תקנות ההנגשה.

2.3.6 . אזור או ארגז התצוגה יותקן רק מאחורי חלון הראווה, ללא תריס קבוע ויואר בתאורה לכיוון המוצגים ולא לכיוון המדרכה, יש להקפיד על קיום תאורת חלון ראווה באופן בו תצוגת הפריטים בחלון תראה בכל שעות היממה.

2.4 . תריסים וסורגים

2.4.1 . לא יהיו סורגים קבועים על בית עסק. בתי עסק הנדרשים לסורגים קבועים ימוקמו בקומה 1-4 או בחלק האחורי מאחורי חנויות פעילות ורק דלת הכניסה תהיה ממוקמת בצמידות למדרכה.

2.4.2 . סורגי בית העסק יותקנו בחלק הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.

2.4.3 . הסורגים יהיו מוסתרים בחלל בית העסק במהלך שעות פעילותו, ארגז הגלילה או שיטה אחרת לאחסנת הסורגים בזמן שעות הפעילות יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק.



אדריכלות	6.1
2.4.4. הסורגים במצבם הסגור יאפשרו נראות של 80% לפחות לתוך בית העסק. 2.4.5. אסורים תריסי גלילה אטומים, דלתות נגררות אטומות וכל פתרון אבטחה אטום דומה. 2.5. רכיבים טכניים: מערכות מיזוג אוויר אוורור, שחרור עשן 2.5.1. אין למקם יחידות מיזוג בחזית הקדמית של הבניין. 2.5.2. רכיבים טכניים ימוקמו בחלל בית העסק ולא יבלטו מחזית הבניין או ממישור חלון הראווה. 2.5.3. פתחי מזגנים יוסתרו באמצעות לוח רפפות פח מגולוון וצבוע או פתרון דומה המשתלב בעיצוב החזית המסחרית ובשילוט. 2.5.4. אסורים כל חיווט וכל צנרת, לרבות צנרת מיזוג אוויר ואורור, על פני החזית המסחרית.	
אדריכלות	6.2
2.6. מטבחים ומחסנים 2.6.1. אסור למקם מחסנים, מטבחים, מתקנים טכניים, גנרטורים, חדרי אשפה ומחזור, דחסנים ומטבחים בחזיתות המסחריות של בית העסק. למען שימוש מיטבי בחזיתות המסחר, ולשימור חזות אטרקטיבית ואסתטית ברחובות העיר. 2.7. שילוט מסחרי יוצג רק בחזית המבנה שמתנהל בו העסק. 2.7.1. יותר שילוט אחד לכל בית עסק בחזית המבנה במפלס קומת הקרקע. 2.7.2. בית עסק בעל מספר חזיתות תתאפשר הצבת שילוט בכל חזית בהתאם להנחיות השילוט. 2.7.3. כל השלטים הפונים לחזית במבנה אחד יהיו בשורה רציפה ובגודל אחיד בהתאמה לחזית המשותפת, ובהתאמה לחזיתות הסמוכות. 2.7.4. השלט יותאם למבנה שיוצג עליו ולא יחרוג מרוחב החזית המסחרית. 2.7.5. השילוט ייכתב באותיות נפרדות זו מזו. 2.7.6. חל איסור על הצבת מתקנים עצמאיים לשילוט פרסומי. 2.7.7. השטח הפרסומי הכולל לא יעלה על 20% משטח חלון הראווה של בית העסק, החישוב כולל שילוט על גבי מדבקות ובמידה לכל פאת חזית בנפרד. 2.7.8. מומלץ הצבת שילוט בניצב לחזית הבנין = שלטי דגל לחזית קומת הקרקע. 2.7.9. שילוט במבנים בהם קיים גגון / קרניז / כרכוב השילוט יוצב בשטח חלון הראווה או בקיר מתחתיו 2.7.10. שלטים במסכי LED או כל שילוט בעל מסר נע, מהבהב או מתחלף יותרו באישור מהנדס העיר בלבד.	
עתיקות	6.3
1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/הינם אתר/י עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצעו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

6.3

עתיקות

6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4

דרכים וחניות

1. מקומות החניה יהיו בתחום תאי השטח עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. בכפוף לנספח הבינוי ותכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.
2. יותקנו מקומות חניה תת קרקעיים בלבד. ניתן להתקין מכפילי חניה, חניה אוטומטית ומעליות חניה בהתאם לתקן הישראלי.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור ועדת תמרור עירוני.
4. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.
5. מיקום פתח הכניסה לחניות תת קרקעיות יהיה בהתאם לתכנית התנועה, הבינוי וסביבה ונוף המצורפים לתכנית זו יתואם עם תכנונו המפורט של הרחוב בהתאם לתכנית הפיתוח המפורטת המהווה תנאי להיתר בנייה.
6. הפריקה והטעינה יהיו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
7. במידה והחניונים יאפשרו מעבר רציף ביניהם, תירשם זיקת הנאה למעבר רכב.
8. לא יותר בינוי כלשהו, לרבות גינות ופיתוח סביבתי אחר, בכל אזור משולש הראות המסומן בנספח התנועה.

6.5

איכות הסביבה

1. הנחיות לחסכון באנרגיה
 - 1.1 אחוז החילון יהיה גדול מ 25% משטח חלל כל חדר
 - 1.2 כלל החלונות למעט חדרי שירותים/אמבטיה וממ"דים יהיו מסוג בידודית
 - 1.3 תאורת חוץ למדרכות, שבילים, שצ"פים ולמבני הציבור תהיה תאורת לד בלבד
 - 1.4 תורכב ותיושם מערכת בקרה ושליטה על מערכת התאורה
 - 1.5 תאורת חניונים, ושטחים משותפים תהיה תאורת לד בלבד
 - 1.6 100% מהדירות בכל המבנים בתכנית יתוכננו עם קולטי שמש לחימום מים
2. הנחיות למניעת מפגעי רעש
 - 2.1 בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי.
 - 2.2 תנאי להיתר בנייה הינו הצגת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את מפלס הרעש החוזי מהסביבה כולל מהכבישים הסמוכים ומהמתקנים האלקטרומיכניים המתוכננים ולאמצעים שיינקטו להורדת מפלסי הרעש כגון מיגון דירתי, משתיקים על המפוחים וכד'.
 - 2.3 לא תותר הקמת עסקים משמיעי מוזיקה רועשת או שימוש במערכות כריזה ורמקולים מחוץ לכותלי העסק. רישוי בתי עסק יכלול תנאים להשמעת מוזיקה.
 - 2.4 פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו על גג המבנים
3. הנחיות למניעת מפגעי זיהום אוויר
 - 3.1 תנאי להיתר הבניה יהא אישור מהנדס העיר לפתרון איסוף ואגירת האשפה.

6.5

איכות הסביבה

- 3.2. חדר אצירת האשפה יתוכנן בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה
- 3.3. מתקני התברואה בחדר האשפה יהיו בהתאם לדרישות המפורטות בתקן הישראלי ת"י 1205.1 - התקנת מתקני תברואה ובדיקתם - מערכות שרברבות : מערכות אספקת מים קרים וחמים ותקנות והנחיות משרד הבריאות
- 3.4. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאנים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר.
- 3.5. מערכת אוורור חניונים תחובר למערכת גלאי CO ותספק לפחות 8 החלפות אוויר בשעה
- 3.6. פתחי הוצאת אוויר מחניונים יופנו לגג המבנים
- 3.7. פתחי הוצאת אוויר ממנדפים מבתי עסק בתחום המזון ימוקמו בגג המבנים
- 3.8. אוורור חדרי אצירת פסולת מכניים יופנו לגג המבנים
4. הנחיות למניעת קרינה
- 4.1. תנאי לאכלוס המבנים הינו הטמנה תת קרקעית של קו החשמל העובר בסמיכות לבינוי המתוכנן
- 4.2. חדרי טרנספורמציה המשרתים את המבנה יתוכננו כחת קרקעיים ובמרחק של 6 מ' מכל אזור בו מתוכנן שימוש עיקרי.
- 4.3. במידה וחדרי טרנספורמציה ולוחות חשמל מרכזיים יתוכננו במרחק הקטן מ- 6 מ', ייקבע כי תנאי להיתר בנייה הינו בדיקת יועץ קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושי עיקריים הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה, ונקיטת אמצעים להורדת חשיפה לערכי קרינה המותרים
5. הנחיות לניקוז ומי תהום
- 5.1. כתנאי להיתר בנייה, תתקבל חוות דעת של הידרולוג הכולל קידוחי קרקע לבחינת היכולת והשימויות של השהייה וחלחול מי נגר בתכנית
- 5.2. השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיחו קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים
6. הנחיות לחדרי אצירת פסולת
- 6.1. תנאי להיתר בנייה הינו תכנון נפח אצירה מספק עבור פסולת ביתית, פסולת אריזות ופסולת נייר
- 6.2. במידה ושיטת הפינוי העירונית תהיה פניאומטית לעת היתרי הבניה תתבצע הכנת תשתית בתחום מגרשי התכנית בתיאום מול העיריה.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. כתנאי למתן היתרי בנייה לכל תת מתחם, תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה ותכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
3. לא הוגשו תכניות הנ"ל תוך חצי שנה מיום אישור תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית להכין תכניות אלו ולגבות את הוצאות עריכתן ממגיש הבקשות להיתרי בניה וכתנאי למתן היתר ראשון בשטח.
4. הפרשות לצורכי ציבור בתחום האיחוד והחלוקה יופרשו במסגרת החלוקה החדשה.
5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית בית שמש עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.
6. בתאי השטח 1,10,2,3,6,7 יש לאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי וזיקת הנאה למעבר רכב הינו מחייב. להבטחת המעבר במקומות החניה המשותפים. כמו כן תרשם זיקת הנאה לחניות לכלי

6.6

חלוקה ו/ או רישום

רכב בחניה המשותפת. להבטחת האמור לעיל ירשמו הערות אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

7. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות התכנית ובכדי לאפשר את המעבר, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

6.7

ניקוז

1. התכנית מחייבת לטפל במי הנגר בתוך המתחם תוך נקיטת אמצעים למיתון הנגר והשהייתו בתוך המתחם ע"מ להקטין את הספיקות בנקודות המוצא.

2. נספח הניקוז המצורף לתוכנית זו נותן פתרונות ואמצעים, להלן כמה אמצעים שמציעה התכנית אשר מסומנים בתכנית נספח הניקוז:

2.1. פתרונות ברמת המגרש הבווד:

מי המרזבים יופנו אל השטחים הירוקים אשר ישמשו להשהיית הנגר הנוצר באזור המגרש. כך שתבוצע שכבת חצץ או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו יהיה שכבה גנטית בתחתית השכבה יותקן צינור שרשורי לניקוז עודף הנגר ומומלץ שיהיה לשטח ציבורי פתוח.

2.2. פתרונות ברמת המתחם:

א. תכנון פיתוח השצ"פ ינקוט באמצעים להשהיית הנגר ע"י ביצוע טרסות וביצוע גינון הנמוך בכמה סנטימטרים משטחים אטימים ע"מ להשהות את המים ורק עודפי נגר יופנו אל המערכת העירונית. קליטת עודפי הנגר תהיה ע"י קולטן רשת (קולטן יחיד סטנדרטי). מצורף נספח נופי המתחם לפתוח השטחים הפתוחים.

ב. הכבישים והמדרכות יהיו מחומרים אשר מאפשרי ניקוז טבעי

ג. תכנון גשרונים מתחת למדרכות לנקז את הנגר אל השטחים הפתוחים: במקום לאסוף אותם מיד אל המערכת העירונית. בתכנית נספח הניקוז מסומנים כמה נקודות שאפשר לבצע גשרונים וברמת התכנון המפורט יש לבחון כל האפשרויות.

ד. מדרכות וחניונים מרוצפים יבוצעו כך שאבנים משתלבות לא יהיו צמודות אלא יכללו מרווח של 0.5-0.8 ס"מ. מטרתו של מרווח זה לא לחדור מי גשם אלא בעצירת הזרימה המהירה של המים אל המוצאים.

ה. יש לשקול לבצע בתוך המדרכות רצועות של גינון הנמכות מפני הריצוף ובהם שברי חרס ע"מ למנוע מהמדרכות להיות חלק ממערכת השטח האטום התורם למערכת העירונית

ו. רצועות הגינון / הערוגות יבוצעו ללא אבן בליטה ע"מ לאפשר למי נגר המדרכה זרימה אל הערוגה.

6.8

הוראות פיתוח

הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים:

1. הוראות תכנון מפורט ופיתוח לפארק המרכזי ראה סעיף 4.3.2

2. בכל האזורים בהם יהיו שטחי גינון במפלס הקרקע מעל חניון, יילקחו בחשבון עומסי אדמה, ניקוזים, איטום וגבהי תקרות, על מנת לאפשר נטיעות וגינון.

3. תנאי להיתר ראשון הגשת תכני פיתוח לשצ"פ ולמדרכות בתחום התכנית לאישור שפ"ע ותושי"ה ובתיאום עם אגף שפ"ע.

4. לאורך המדרכות, הרחובות, שטחים ציבוריים פתוחים ורחבות עירוניות, ינטעו עצים מגוונים למטרות הצללה והדגשה. העצים ינטעו בקוטר 3" לפחות במרווחים של עד 5 מטר ויהיו בעלי צל רחב ובעדיפות לעצים בוגרים ופורחים.

5. בית גידול לעצים מעל קומות מרתף יהיה בעומק של 1.50 מטר לפחות מתחת לפני הקרקע הסופיים. שינויים בתכנית העיצוב האדריכלית והפיתוח באישור מהנדס העיר.

הוראות פיתוח	6.8
6. הנחיות נוספות לעצים בוגרים מופיעות בסעיף 6.9 7. רוחב המדרכה לא יקטן מ' 3 לפחות ו' 5 מ' בסמוך לחזית מסחרית. למעט במקרים בודדים בלבד ומיוחדים באישור מהנדס העיר. 9. קירות תומכים יהיו עד 40 ס"מ בלבד ויצופו בחומרי גמר עמידים התואמים את תכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי אשר תהווה תנאי להיתר בנייה. הגדרות יתוכננו על פי סעיפים בהוראות בניה בפרק 4.	
ניהול מי נגר	6.9
1. בהתחשב בתנאים הגיאולוגיים והטקטוניים של בית שמש- יופנו מי הנגר בעדיפות ראשונה לשצ"פים ומה שלא ניתן יופנה למערכת הניקוז ללא חידור בשטח השכונה ו/ או לשטחים הציבוריים בהם יוטמעו שטחים לאגירת מי גשמים. הכל לפי נספח ניקוז. 2. יש לאפשר בכל מגרש חלחול מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34 : 2.1. ניתן יהיה להותיר פחות מ' 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2.2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של ריצוף או של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים לעקירה יעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. 5. נספח עצים בוגרים לתכנית : 5.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח תחולתם מחייבת. 5.2 הנספח חל על התחום בתכנית שבו מוצעים שינויים בייעודי קרקע משטח פתוח לסוגיו לשטח לבינוי לסוגיו או לדרכים, על התחום בתכנית שבו מוצעת תוספת זכויות המאפשרות הגדלת שיעור תכסית הקרקע המותרת לבנייה ביחס לתכנית מאושרת קודמת, על שטח בו מוצע מיקום תשתיות ומתקני תשתית הכרוכים בשינוי מצבם של עצים בוגרים (בזק, מים, חשמל, גז וכד'), וכן בתחום שטח בו מוצע שינוי פני הקרקע לכל מטרה שהיא הכרוך בשינוי מצבם של עצים בוגרים: עודפי עפר, הטמנת צנרת, מערומים מלאכותיים, תשתיות בתת הקרקע וכו'. 6. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן עץ לשימור (עפ"י פירוט בסעיף 3.1) הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.	

6.10

שמירה על עצים בוגרים

- ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
7. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע
8. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.11

סטייה ניכרת

1. קווי הבניין המרביים המצוינים בתשריט ובטבלה 5 הינם מחייבים. כל חריגה מהם תיחשב כסטייה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002
2. מספר הקומות וגובה המבנים המרבי המצוינים בטבלה 5 הינם מחייבים וחריגה מהם תיחשב כסטייה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002
3. לא ותר המרת שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
4. לא יתאפשרו כניסות לחנויות ממסד או משטח גבוה יותר. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת
5. בתאי שטח 1, 2, 3, 4 לא ישולבו דירות גן במפלס הכניסה. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
6. בכל בניין מחויב לאפשר יציאה וכניסה לכל דיירי הבניין לכיוון הפארק סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
7. גובה מפלס כניסה קובעת לכל מבני המגורים ומבני הציבור יהיה עד 0.2 מ' (20 סמ") מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
8. גובה מפלס כניסה אחורית למבנה מהשצ"פ יהיה עד 0.2 מ' (20 סמ") ממפלס הפיתוח הסמוך אליה בשצ"פ סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
9. בתאי שטח 6 ו 7 לא תתאפשר דירת גן או גינה פרטית צמודה הפונה לרחוב. סטייה מהוראה זו תיחשב לסטייה ניכרת.
10. מכל מבנה מגורים בתא שטח 1, 3, 6, 7, 10 יהיו יציאות וכניסות ישירות אל ומהפארק הנמצא בתא שטח 11 בהתאם לתכנית סביבה ונוף המצורפת להוראות אלו. כל שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.
11. בשביל, בתא שטח 11 (שצ"פ), יהיו מדרגות ישיבה או טרסות לגינון בגובה מקסימלי של 45 ס"מ בלבד עד לאזור המשחקים והספורט המרכזי. למעט קירות התמך המצוינים באותיות A ו B בלבד בתכנית הנוף ובתוכניות הבינוי המלוות תכנית זו. מדרגות או טרסות אלו יהיו ללא מעקות או גדרות כך שתיווצר ראות נוחה. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
12. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום מגרש המגורים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6.12

שרותי כבאות

תוכשר רחבת הערכות של כיבוי אש ודרכי גישה לרחבות היערכות בהתאם לדרישות הרשות לכבאות והצלה.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשה ואישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בק.נ.מ 1:250 ע"י הועדה המקומית בהמלצת מהנדס העיר הכוללת :
- 1.1. מיקום המבנים, פריסת שימושים, חתכים וחזיתות עקרוניים מפלסי כניסה, מפלסי תת קרקע, מפלסי המדרכות והמסעות הנחיות בינוי בנוגע למרפסות, סוככים, פרגולות, פתרון אינטגרלי של המערכות בגגות ושאר המתקנים הטכניים, אלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים,

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם להנחיות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר והנחיות עיצוביות עקרוניות למבנים, הסדרי פינוי אשפה, פתחי אוורור, טרנספורמציה רמפות, כביש גישה וגישות למרתפי חניה, מרתפים וחניות על כל שטח התכנית, כל מפלסי הקרקע, רחובות, מסעות, מדרכות, כניסות למבנים, כניסות לחניות, פיתוח נופי לרחובות ולשטחים הציבוריים. התואמים את תכנית הפיתוח לשצ"פ בנספח הנופי הכוללים: קווי בניין, מיקום נטיעות, בתי גידול, חלופות לריצוף, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, אזורים לגינון, הוראות לנטיעת עצים, חלופות לסוגי צמחיה, מתקני משחק ומתקני ספורט, פתחי אוורור, קירות תומכים וכד'. אופן פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים למבני ציבור.

1.2. תכנית מתואמת לכל התשתיות התת קרקעיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. לרבות, צינורות קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל שיא, דרגות מילוי הקווים.

1.3. תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר.

1.4. הוראות בדבר שימור/העתקה/שנטוע של העצים לכל תא שטח, המפורטות במסמך זה ובהתאם להנחיית ואישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 83/ג לחוק התכנון והבנייה.

2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה רישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד המגרשים תאי שטח 5 ו-8 לפי תכנית זו עבור שימושים ציבוריים, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה בהתאם לחלוקה החדשה.

3. כל בקשה להיתר בנייה צריכה להיות מלווה במסמך המצהיר על כוונת היזם לפינוי מגרש קיים בשלמותו ובהתאם להוראות התכנית. מסמך זה יוצג ויבדק בפני הועדה המקומית לאישורה.

4. כחלק מהיתרי בניה יוגש תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית/ מפקח התעבורה המחוזי וועדת תמרור עירוני.

5. בתאי השטח 1,10,2,3,6,7 יש לאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי וזיקת הנאה למעבר רכב הינו מחייב. להבטחת המעבר למקומות החניה המשותפים. כמו כן תרשם זיקת הנאה לחניות לכלי רכב בחניה המשותפת. להבטחת האמור לעיל ירשמו הערות אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

6. פתרונות להעמדת מערכת סולארית וקולטי השמש באופן שישתלבו בעיצוב המבנה ויוגשו בפירוט תלת מימדי כחלק מהבקשה להיתר בנייה.

7. תנאי להיתרי בנייה יהיה עמידה בשלבי הביצוע עפ"י סעיף 7.1.

8. תנאים להיתר בנייה בנושאי איכות הסביבה:

8.1. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים לסילוק פסולת בניין והריסות על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון התשנ"ט 1998). תינתן עדיפות למיחזור פסולת בניין בתחום התכנית.

8.2. תנאי למתן היתר בנייה/ הריסה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות חפירה והבנייה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש, פסולות, ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

8.3. במידה וחדרי טרנספורמציה ולוחות חשמל מרכזיים יתוכננו במרחק הקטן מ- 6 מ', ייקבע כי תנאי להיתר בנייה הינו בדיקת יועץ קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושי

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- עיקריים הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה, ונקיטת אמצעים להורדת חשיפה לערכי קרינה המותרים.
- 8.4. כתנאי להיתר בנייה, תתקבל חוות דעת של הידרולוג הכולל קידוחי קרקע לבחינת היכולת והשימויות של השהייה וחלחול מי נגר בתכנית
- 8.5. תנאי להיתר בנייה הינו תכנון נפח אצירה מספק עבור פסולת ביתית, פסולת אריזות ופסולת נייר.
9. אישור "תאגיד המים מי שמש" בדבר חיבור הבניינים לרשת המים.
10. אישור היחידה הסביבתית שורק.
11. קידוח בדיקה לשם קביעת סוג הקרקע והביסוס.
12. תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים, לכל בניין בפרויקט.

6.14

תשתיות

1. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית; חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. יאוחדו תשתיות קוויות ופרוזדורי תשתיות, ככל הניתן, תוך נקיטת אמצעי זהירות מסביבתם.
2. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
3. מים וביוב
- 3.1. תכנון קווי הביוב והמים יעשו בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד הבריאות לעניין "הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל)" ויתאימו לדרישות ת"י 5252.
- 3.2. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
4. חשמל
- 4.1. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- 4.2. חדרי הטרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.
- 4.3. תשתיות חשמל קיימות- בתחום התכנית וסמוך לגבולות המתחם קיימות תשתיות של חברת החשמל. תתחייב העתקת תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד"ל עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י.
- העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי צורך.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

1. הנחיות לעבודות פיתוח, עפר, הריסת מבנים ובניה
- 1.1. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה. קבלת היתר בנייה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומעורמים לריכוז פסולת בניין ומעורמי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, וכל האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית.
- 1.2. כל אתר הבניה יגודר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 2.5 מ'
- 1.3. תימנע כל היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו

6.15

חומרי חפירה ומילוי

- באתר, היקוות המים תחוסל.
- 1.4 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן טופס 4 מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה
- 1.5 ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון.
- 1.6 פסולת בניין מהריסת המבנים ועודפי עפר מחפירה תמוחזר באתר, ותשמש כמצע או חומר מילוי בבינוי המתוכנן.
- 1.7 פסולת בניין ממוחזרת ועודפי עפר מחפירה שאין בהם עוד צורך לשימוש באתר יועברו לידי אתרי בנייה קרובים בתיאום עם עיריית בית שמש
- 1.8 פסולת שאינה ברת שימוש תפונה לאתר מאושר המשרד להגנת הסביבה לטיפול בפסולת בניה
- 1.9 תנאי לטופס אכלוס לכל מבנה בסיום העבודות יהיה פינוי כל הפסולות משטחי המגרש וניקיון המגרש
- 1.10 כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:
- 1.10.1 נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל הגדול שבתוכו.
- 1.10.2 המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק
- 1.10.3 בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.
- 1.10.4 המגוף יישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.
- 1.10.5 במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.

6.16

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. המבנים המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לאכלוס למבנה חדש אשר קיבל היתר בנייה ומבנה להריסה זה הינו חלק מהמסמך אשר הוגש לוועדה מקומית. העברת השטח על שם העירייה, על ידי בעלי הזכויות בחלק או בכל המבנה המיועד להריסה.
2. המבנים/ גדרות וחריגות בניה המסומנים בתשריט ובנספח בינוי בצהוב להריסה, אשר נמצאים בשטח המיועד להפקעה לצרכי ציבור יהרסו כחלק מהעברת השטח על שם העירייה על ידי הרשות. כתנאי לטופס אכלוס או כתנאי להיתר בנייה לפי החלטת מהנדס העיר.

6.17

היטל השבחה

החויב בהיטל השבחה יהיה בהתאם לדין.

6.18

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתא שטח 14 ובתא שטח 13 המיועדים להרחבת הדרך הקיימת יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בית שמש בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, ובכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מבני מגורים 7,4	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	הריסת מבנה מגורים דרומי ובניית מבנה ציבורי בתא שטח 5.	
3	מתן היתר בנייה למבני מגורים 1,10,2,6,3	פינוי 4 מבנים קיימים ותוספות בניה
4	אכלוס מבני המגורים 1,10,2,6,3	פיתוח השצ"פ, בינוי חדרי טרנספורמציה (תאי שטח 16,17) והשלמת בינוי מבנה הציבור בתא שטח 8.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

