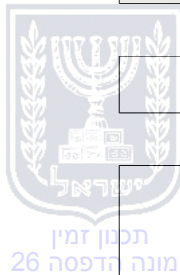


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0811836

מתחם תעסוקה מסחר תיירות ספורט ונופש בין כביש 10 ו-6 ברחוב הרב כדורי



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2021

להפקיד את התכנית

13/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לפי תכנית בש/181 ייעודו של מגרש מספר 800 "ספורט ונופש" תכנית זו מקודמת מתוך הבנה כי הסביבה הקרובה דורשת בנייה בהיקף יותר משמעות וכן ריבוי שימושים שייתמכו בצרכי האוכלוסייה, התכנית הנוכחית מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה ולהוסיף שימושים לתעסוקה, תיירות ומסחר כדי לאפשר שטחי בנייה מספקים עבור מועדון הספורט מבלי לפגוע בהיקפי הבנייה הנדרשים לאולמות אירועים וכן הוספת מבנה מסחרי/ תעסוקה בעל נפח משמעותי. כמו כן התכנית מבקשת לייצר מסגרת גמישה של שימושים על מנת שהמתחם העתידי יוכל לספק מענה לדרישות המשתנות בעת מתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם תעסוקה מסחר תיירות ספורט ונופש בין כביש 10 ו-6 ברחוב הרב כדורי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0811836

10.926 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 200525

קואורדינאטה Y 624825

1.5.2 תיאור מקום

בית שמש - שכונת המשקפיים - מגרש 800 רחוב הרב יצחק כדורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה משקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80029	מוסדר	חלק	13	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4654	6430	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית בש/181 בכל הקשור לתאי שטח הכלולים בתכנית זו. הוראתיה של תכנית בש/181 ממשיכות לחול על בכל תאי השטח הנוספים שבתחומה.	החלפה	בש/181



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי שטרנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי שטרנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 2- נספח בינוי- חתכים וחזיתות- גיליון 2 מתוך 3	14: 41 25/07/2021	לארי שטרנשיין	21/07/2021	1		מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2- נספח בינוי- פריסת גדרות- גיליון 3 מתוך 3	14: 42 25/07/2021	לארי שטרנשיין	25/07/2021	1		מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2- נספח בינוי- תכניות קומה- גיליון 1 מתוך 3	12: 29 17/08/2021	לארי שטרנשיין	17/08/2021	1		מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 4 - נספח ניקוז	14: 44 25/07/2021	נוסינוב סטניסלב	25/07/2021			רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח מס' 3- נספח תנועה	14: 43 25/07/2021	עמי גוטליב	25/07/2021			מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 1 - תשריט מצב מאושר	14: 42 25/07/2021	לארי שטרנשיין	25/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחים אום אחים אום		אחים אום	באר שבע	רמב"ם	2	050-6909507		Tomer@a-om.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחים אום אחים אום		אחים אום	באר שבע	רמב"ם	2	050-6907507		Tomer@a-om.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	נווה אילן	(1)	4	077-4512521		michal@ls-arch.co.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)		02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	אביעד בראון		אביעד בראון	כפר סבא	עמרמי	11			aviad@greengineering.co.il
	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	(3)		04-6151531		a.gottlieb.eng@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסטלציה	יועץ	נוסינוב סטניסלב	67296	נוסינוב סטניסלב	נס ציונה	הפטיש	2			victor@nsv.c o.il

(1) כתובת: קריית התקשורת, בניין האולפנים - מס' 4 דואר ד.ג. הרי יהודה.

(2) כתובת: חיים פזנר 23/5.

(3) כתובת: ת.ד 1454.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הקמת מתחם תעסוקה, מסחר, תיירות, ספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים למסחר, תעסוקה, תיירות, פנאי וקהילה.
2. הוספת זכויות בנייה לספורט ונופש, אולם אירועים, מסחר, תעסוקה, פנאי קהילה ותיירות.
3. הקמת שני מבנים בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי וקומות למבנה A.
5. קביעת בינוי וקומות למבנה B.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות פיתוח.
8. קביעת קווי בנין בתחום התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ומתן הוראות בנייה.
10. קביעת שלבי ביצוע.
11. קביעת הוראות לנושאים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	1
מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה	ספורט ונופש	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10,926	ספורט ונופש
100	10,926	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.18	2,641.97	מסחר ותעסוקה
75.82	8,283.91	ספורט ונופש
100	10,925.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. ספורט ונופש - מועדון ספורט ובריכת שחיה מקורה / פתוחה 2. אולמות אירועים וכנסים 3. פנאי וקהילה 4. חניה פתוחה ומבונה 5. אחסנה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. איכות אוויר : במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות של המשרד להגנת הסביבה. 2. שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטרים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטריים. 3. מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתכלה. 4. לא יותרו שימושי או ייצור של חומרים העלולים להוות מטרד או סיכון. הכל בהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה. 5. הנחיות כלליות לאיכות הסביבה ראה סעיף 6.3.</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. גובה מירבי ומספר קומות יהיה כמפורט בטבלה 5 2. בנוסף לגובה המירבי המותר יותרו חדרים ומתקנים טכניים על הגגות. 3. מפלסי הכניסה הקובעת יהיו כמצויין בנספח בינוי. תותר גמישות של עד 0.5 מ' מעל או מתחת. 4. יש להבטיח נגישות ממפלס הכביש ההיקפי אל השימושים השונים תוך שמירה על הפרשי מפלסים של עד 1.2 מ' בין הכניסה למבנים לבין מפלס המדרכה באזור הקרוב לכניסה.</p> <p>חניה</p> <p>ג</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף במועד הגשת היתר הבנייה 2. תותר תוספת קומות חניה תת"ק במידת הצורך לשטחי חניה בהתאם כל זאת בכפוף לתקן החניה החל במקום. 3. החניה תהיה תת קרקעית, עילית, פתוחה או מבונה. 4. יותר קרוי באמצעות סככה או אלמנט הצללה במסגרת זכויות הבניה הקיימות לטובת החניה העילית עד לקו בנין 0. 5. שיוך חניות וזיקת הנאה : ראה סעיף 6.9.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ד</p> <p>1. חומרי הגמר בחזיתות - אבן טבעית, אבן מלאכותית, שליכט אקרילי, זכוכית, אלומיניום וחומרים קלים נוספים, בתיאום עם אדריכל העיר. יאסר שימוש באבן נסורה לא מעובדת. פירוט מלא של חומרי הגמר יצוין בבקשה להיתר בניה ויהיה כפוף לאישור מהנדס העיר. 2. מזגנים</p>



4.1	ספורט ונופש
	<p>א. פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות חיצוניים אלא אם הם חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.</p> <p>3. צנרת לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, אלא אם הצנרת תמוקם מאחורי מסתורים, ובתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>4. בריכת שחייה א. הבריכה המוצעת תהיה פתוחה לכלל הציבור ונגישה לכלל הציבור. 1. בשטח הבריכה יותר קרוי קל פריק לצורך הצללה (סככה) בחודשי הקיץ. 2. תותר סגירת חורף זמנית מחומרים קשיחים אשר תוסר בחודשי הקיץ. 3. המבנה הקונסטרוקטיבי שמחזיק הן את מצלולת הקיץ והן את סגירת החורף יהיה קבוע (מערכת עמודים וקורות). יותר שיחרוג מקווי בנין ויגיע לגבול המגרש הדרום מזרחי כמסומן בנספחי הבינוי.</p>
ה	<p>קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמפורטים בתשריט מצב מוצע. 2. יותר קו אפס בתת הקרקע בלבד לכל הכיוונים באישור מהנדס/ת העיר ובכפוף לעמידה בסעיף מי נגר.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי שכונתי 2. תעסוקה, משרדים ותעשיות עתירות ידע 3. תיירות 4. בריאות, שירותים רפואיים, קופות חולים ומרפאות 5. פנאי וקהילה 6. חניה פתוחה ומבונה 7. אחסנה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות 1. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לכיוון דרום. 2. חלק מקומת הקרקע ניתן שישמש עבור לובי כניסה למבנה המשרדים. 3. בקומות קרקע ואי יתוכננו שטחים עבור תרבות וקהילה בהתאם לדרישת מהנדס/ת הועדה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה 1. איכות אוויר : במידה ויש פליטת לאוויר יותקנו אמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצרו זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות של המשרד להגנת הסביבה. 2. שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטריים. 3. מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתכלה.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>4. חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג על תיקוניו, ותקנות להגנת הסביבה בנושא.</p> <p>5. לא יותרו שימוש או ייצור של חומרים העלולים להוות מטרד או סיכון. הכל בהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.</p> <p>6. הנחיות כלליות לאיכות הסביבה ראה סעיף 6.3.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גובה מירבי ומספר קומות יהיה כמפורט בטבלה 5.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף במועד הגשת היתר הבנייה.</p> <p>2. תותר תוספת קומות חניה תת"ק במידת הצורך כל זאת בכפוף לתקן החניה החל במקום.</p> <p>3. החניה תהיה תת קרקעית, עילית או פתוחה מבונה.</p> <p>4. יותר קרוי באמצעות סככה או אלמנט הצללה במסגרת זכויות הבניה הקיימות לטובת החניה העילית עד לקו בנין 0.</p> <p>5. שיוך חניות וזיקת הנאה : ראה סעיף 6.9.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר בחזיתות - אבן טבעית, אבן מלאכותית, שליכט אקרילי, זכוכית, אלומיניום וחומרים קלים נוספים, בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>יאסר שימוש באבן נסורה לא מעובדת.</p> <p>פירוט מלא של חומרי הגמר יצוין בבקשה להיתר בניה ויהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מזגנים</p> <p>א. פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>אין להרכיב מזגנים בקירות חיצוניים אלא אם הם חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.</p> <p>3. צנרת</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, אלא אם הצנרת תמוקם מאחורי מסתורים, ובתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמפורטים בתשריט</p> <p>2. יותר קו בנין 0 בתת הקרקע בלבד לכל הכיוונים באישור מהנדסת העיר ובכפוף לעמידה בסעיף מי נגר.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור השימושים התיירותיים בתחום התכנית, יהיה תאום הבקשה מול משרד התיירות לרבות אישור פרוגרמה והתאמה לתקנים הפיזיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	16	60	149	12290	4540	1600 (1)	1600	4550	8283.91	בנין A	1	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(2)	(2)	(2)	(2)	3	14	65 (3)	60	814	21505	3405		5400	12700	2641.97	בנין B	2	מסחר ומשרדים	מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות תכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- תותר תוספת קומות חניה עבור השלמת תקן חניה בתת הקרקע בלבד.
- תותר בניית בריכת שחיה, סגירת חורף ושטח טכני מקורה בתוך תחום קווי הבניין. ניתן יהיה להציע חדר מכונות מוחץ לקווי הבניין, בתת הקרקע בלבד.
- יותר קרוי חלקי של חניות עיליות עד הגבול המערבי של תאי השטח (קו בנין 0) באישור מהנדס/ת העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח כולל את סגירת החורף לבריכת השחיה.
- (2) על פי תשריט.
- (3) גובה הבינוי המקסימלי בתכנית זו הינו 65 מ' (גובה יחסי) ולא יעלה על 422 מ' אבסולוטי..



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. במפלסי ה 0.00 המסומנים בנספח הבינוי ותאפשר גמישות של כ 0.5 מ' מהגובה המסומן בנספח בינוי</p> <p>ב. גובה קירות תומכים לאורך חזיתות המגרש כלפי הרחובות ההיקפיים לא יעלה על 1.6 מ', למעט בגבול המערבי בו גובהו הסופי של הקיר לאורכו יתואם בין מתכנני מגרשים 800 ו-402 לפי הנחייתה של מהנדסת העיר ובאישורה.</p> <p>ג. כל הקירות התומכים וקירות הפיתוח יצופו באבן טבעית מסותתת בעיבוד תלטיש</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק רשות העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של עבודות מקדימות (פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומות ו/ או המחוזית לפי סמכותה בדין רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו בעקבות שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת משמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>א. הוראות לשלב ביצוע</p> <p>1. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.</p> <p>2. אתר הבניה יגודר בגדר איסכורית או שווה ערך בגובה 2.5 מ'.</p> <p>3. תימנע כל היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.</p> <p>4. בקשה להתיר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>5. עודפי עפר מחפירה תמוחזר באתר ככל הניתן, ותשמש כמצע או חומר מילוי בבינוי המתוכנן.</p> <p>6. פסולת בניין ממוחזרת ועודפי עפר מחפירה שאין בהם עוד צורך לשימוש באתר יועברו לידי אתרי בנייה קרובים בתיאום עם עיריית בית שמש.</p> <p>7. פסולת שאינה ברת שימוש תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לטיפול בפסולת בניה.</p> <p>ב. הנחיות למניעת מפגעי זיהום אוויר</p> <p>1. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגפ"מ, גז טבעי ובחשמל בלבד (יותר שימוש בסולר לגנרטור כיבוי בלבד).</p> <p>2. מערכת אוורור חניונים תחובר למערכת גלאי CO ותספק לפחות 8 החלפות אוויר בשעה</p> <p>3. פתחי הוצאת אוויר מחניונים יופנו לאזור המרוחק מהולכי רגל וחלונות ככל הניתן</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>4. פתחי הוצאת אוויר ממנדפים מבתי עסק בתחום המזון ימוקמו על הגגות למניעת מפגעי ריח ככל הניתן. ייבחן שימוש במנדפי עשן מתקדמים לסינון ריחות מקסימאלי.</p> <p>ג. הנחיות למניעת קרינה</p> <p>1. קווי ומתקני חשמל בתחום התכנית ידרשו להיתר הקמה והפעלה והיתרי מאת המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>2. חדרי טרנספורמציה המשרתים את המבנה יתוכננו כחת קרקעיים ובמרחק של 6 מ' מכל אזור בו מתוכנן שימוש עיקרי.</p> <p>3. במידה וחדרי טרנספורמציה ולוחות חשמל מרכזיים יתוכננו במרחק הקטן מ- 6 מ', ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו בדיקת יועץ קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושים עיקריים הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה, ונקיטת אמצעים להורדת חשיפה לערכי קרינה המותרים.</p> <p>ד. הנחיות לחדרי אצירת פסולת</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנון נפח אצירה מספק עבור פסולת ביתית, ופסולת למחזור לפי דרישות עיריית בית שמש.</p> <p>2. תשטיפים של חדרי אשפה/דחסנית יופנה למפריד שומן ומשם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ה. הנחיות לחסכון באנרגיה</p> <p>הבינוי המתוכנן יעמוד בדרישות תקן 1045 לבידוד תרמי במבני משרדים ומסחר.</p> <p>1. תאורת חוץ למדרכות, שבילים, שצ"פים ולמבני הציבור תהיה תאורת לד בלבד.</p> <p>2. תורכב ותיושם מערכת בקרה ושליטה על מערכת התאורה.</p> <p>3. תאורת חניונים, ושטחים משותפים תהיה תאורת לד בלבד.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>1. ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום התכנית, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. איגום מי גשמים: השטחים הפתוחים של המבנים יתוכננו לאיגומם של מי גשמים בשטחי הגינון שבכל מגרש.</p>	
אקוסטיקה	6.5
<p>1. רמת בידוד של מעטפת המבנה תהיה, $R_w = 35$ dB.</p> <p>2. מערכות מיזוג אוויר יותקנו בגג מבנה המשרדים, יתוכנן מעקה גג בנוי אשר יהווה מחסום אקוסטי.</p> <p>3. מערכות מכניות כגון- חדר משאבות, מאגר מים, גנרטור יתוכננו עם מיגונים אקוסטיים לעמידה בתקנות התש"ן 1990 ממערכות מכניות.</p> <p>4. חניון תת קרקעי- באם יתוכנן אוורור מאולץ, יתוכננו משתיקי קול ע"ג המפוחים בכניסה ויציאת אוויר.</p> <p>5. קומת מסחר- עסקים אשר אופי הפעילות בהם הינו: פעילות מרעשה כתוצאה מכמות מרובה של אנשים, מוזיקה, הצבת רמקולים לרבות עסקים כמו: חדר כושר, גיימבורי ופאבים יידרשו בתכנון אקוסטי פרטני לרישוי עסקים.</p>	



6.6	סטייה ניכרת
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר קומות וגובה הבניה המרבי כמצוין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל חריגה מעבר לגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. חל איסור על ניווד שטחים בין השימושים השונים, ובנוסף חל איסור על ניווד שטחים מתחת לקרקע למעל הקרקע ולהיפך, לא ניתן לסטות מהוראה זו והיא תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	



6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>1. תנאי למתן אישור איכלוס יהיה הגשה ואישור תצ"ר.</p> <p>2. תנאי למתן אישור איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה כדין.</p> <p>3. תנאי למתן אישור איכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה של העצים והצמחים בהתאם לתכנית הנטיעות והצמחייה שתאושר על ידי מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>4. תנאי לטופס אכלוס לכל מבנה בסיום העבודות יהיה פינוי כל הפסולות ועודפי העפר משטחי המגרש בהתאם לכמות שהוערכה טרם הבניה וניקיון המגרש.</p> <p>5. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון רשות הניקוז המוסמכת.</p> <p>6. תנאי לטופס אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת ועודפי עפר התואמים לכמות שהוערכה.</p>	



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תותר הגשת בקשה להיתר בניה עבור כל אחד מהמבנים בנפרד.</p> <p>2. תנאי להגשת הבקשות להיתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.</p> <p>3. תנאי להיתר עבודות חפירה יהיה הכנת מסמך ביצוע לנושא האקוסטי לשלב העבודות, אשר יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי ביצוע מתוכננים ופירוט אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבנייה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשות היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח מפורטת בק"מ 1:250 אשר תכלול התייחסות לכל הנושאים הבאים:</p> <p>א. מפלסי פיתוח סופיים בכל שטח התכנית.</p> <p>ב. קביעת מיקומם, גובהם ועיצובם של קירות התמך והגדרות תוך הבטחה שלא ייווצרו חריגות מהמצוין בהנחיות שבסעיף 6.2 בהוראות התכנית.</p> <p>ג. תכנון שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, מיקום יחידות תשתיות כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירת אשפה וכיו"ב.</p> <p>ד. תכנית נטיעות וצמחייה אשר תכלול אזוריי שהייה ושיבה עם נטיעת עצים בוגרים להבטחת הצללה לשביעות רצונו של מהנדס/ת הוועדה המקומית או מי מטעמו, וכן תכנית השקיה בתאום ואישור מחלקת שפ"ע.</p> <p>ה. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות ומצללות.</p> <p>ו. תכנית שיוך חניות אשר תכלול סימון והצמדת מקומות חניה לכל אחד מהשימושים לפי התקן.</p> <p>ז. סימון מיקום רחבות כיבוי אש ומיקום רחבות חניה תפעולית.</p> <p>ח. מיקום כניסות רכב לחניונים.</p> <p>5. חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין, התחייבות לטיפול והטמנת עודפי עפר ופסולת שלא</p>	





6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תמוחזר בתחומי התכנית באתרים מורשים ומאושרים, וכן הצגת הסכם התקשרות להטמנת עודפי העפר ופסולת הבניין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת חשמל ואישורה העקרוני להיתר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לתא השטח המיועד לספורט ונופש ולשימוש המסחרי בתא השטח המיועד למסחר ותעסוקה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור כבאות והצלה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מורשה נגישות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך סביבתי ערוך בהתאם להנחיות שבסעיף 6.4 בהוראות ואישורה של היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור תאגיד המים ומי שמש.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית התארגנות אשר תכיל את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, וכל האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה וכל הנדרש. לאישור היחידה הסביבתית.</p>



6.9	זיקת הנאה
	<p>חניות תת קרקעיות עבור תא שטח מספר 2 ניתן שימוקמו בתחום תא שטח מספר 1 ולהיפך לשם כך תירשם זיקת הנאה כנדרש.</p> <p>בכל מקרה יובטחו מספר חניות עבור השימושים ע"פ התקן.</p>
6.10	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים למתן היתר בנייה למבנה המסחר והתעסוקה	מתן היתר בנייה למבני הבריכה ומועדון הספורט.
2	תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המסחר והתעסוקה	תחילת פעילות הבריכה ומועדון הספורט.
7.2 מימוש התכנית		

תוקפה של תכנית זו הינו ל-5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר 5 שנים יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור להיות בהתאם לתכנית המאושרת טרם אישורה של תכנית זו. יובהר כי תחילת מימוש התכנית יהיה בקבלת היתר בניה למעט היתר חפירה.