

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0699041

תכנית לתעסוקה, מסחר, מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים בשכונה ג'1

ירושלים

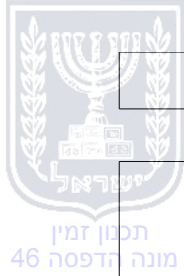
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2021

להפקיד את התכנית

22/12/2021

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

התכנית מציעה תכנון של מתחם תעסוקה, מסחר ומגורים בין שכונות ג'1 וג'2 בעיר בית שמש. בנוסף התכנית מסדירה דרך גישה לבית הספר במגרש סמוך. מתוכנן מתחם תעסוקה ומסחר, המתחבר לשכונה ג' ממשיך את דופן הבינוי ברחוב יחזקאל הנביא. על רחוב יונה בן אמיתי, ישנו שטח למגורים ומגרשי מבני ציבור, הפונים אל שכונה ג'2 וממשיכים את רצף מבני הציבור ברחוב. התכנית שומרת על גת עתיקה המוכרזת כשטח עתיקות בשטח ציבורי פתוח (מגרש 670) לצד רחוב יונה בן אמיתי. בנוסף התכנית מסדירה שינויים הנדסיים שנדרשים בכבישים ברחבי השכונה ברחוב חנן הנביא, ברחוב ישעיהו הנביא וברחוב רבי מחם פרוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לתעסוקה, מסחר, מגורים, מבני ציבור, שצ"פ
ודרכים בשכונה ג'1

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0699041

מספר התכנית

93.530 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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 199165

קואורדינאטה Y 623833

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין הרחובות:

יחזקאל הנביא, יונה בן אמיתי, ישעיהו הנביא ואליהו הנביא

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	יונה בן אמיתי		
בית שמש	יחזקאל הנביא		

שכונה

בין שכונה ג'1 לג'2 - רמת בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34294	מוסדר	חלק		64, 81, 84, 105
34357	מוסדר	חלק	59	54
34515	מוסדר	חלק	74	66, 69, 83, 86, 91
34517	מוסדר	חלק	28-29, 39, 52, 65, 74, 77	68-69
34518	מוסדר	חלק	41	
34576	מוסדר	חלק		62, 119

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/ 158	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/158 בתחומה.	4788	4925	26/07/1999
בש/ 160 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/158 בתחומה.	6468	6237	04/09/2012
בש/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/158 בתחומה.	4371	1197	16/01/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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				יאיר אביגדור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יאיר אביגדור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	22/11/2020	יאיר גרינולד	20: 46 09/11/2021	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/12/2021	יאיר אביגדור	22: 21 07/12/2021	נספח מס' 1 - נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/10/2021	אסנת קסלסי קוצר	20: 47 09/11/2021	נספח מס' 2 - נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/11/2021	אריה צור	20: 57 09/11/2021	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	מנחה		5	25/10/2021	אריה צור	10: 59 26/10/2021	נספח מס' 4 - ניתוח תחבורתי	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	09/11/2021	יונתן קופלוביץ	20: 48 09/11/2021	נספח מס' 5 - נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		18	26/10/2021	יונתן קופלוביץ	11: 08 26/10/2021	נספח מס' 6 - נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
סקר גיאולוגי	מנחה		7	17/12/2019	עזי זלצמן	11: 02 26/10/2021	נספח מס' 7 - דו"ח גיאולוגי	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	מנחה		5	26/10/2021	יובל רימון	11: 03 26/10/2021	נספח מס' 8 - חוות דעת גיאוטכנית לתכנון	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	09/11/2021	מרדכי חורש	20: 55 09/11/2021	נספח מס' 9 - פרוגרמה לצרכי ציבור	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**

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291160	02-6291155	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291160	02-6291155	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640		office@mina dd.com
מהנדס	מהנדס	אבי בוידיק	85961	א.בוידיק כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	(1)	1	03-6881550	03-6881551	office_boi@0 13net.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יאיר גרינולד	545	גרינולד מדידות בע"מ	קרני שומרון	המייסדים	6	09-7929139	09-7929226	grenvald@ne tvision.net.il
גיאולוג	גיאולוג	עזי זלצמן		עזי זלצמן ובעז זלצמן גיאולוגיה הנדסית בע"מ	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	office@salt- geo.com
מתכנן ערים/אדרי כל	מתכנן	מרדכי חורש	90072	עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק (2)	6	02-9900778		mh- han@bsheme sh.co.il
הידרולוגיה וניקוז	מהנדס	עומר כהן	5933087	פלגי מים (תה"ל)	יקנעם (מושבה)	גבעת המגדל		04-9893231	04-9893502	omer@p- ma.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	אריה צור	26608	אריה צור מהנדסים בע"מ	רמת גן	תובל	30	09-6866536		office@ariez ur.com
הנדסת מים	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265	08-9491866	yonnyk@yon nyk.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אסנת קסלסי קוצר	116943		ירושלים	שרון	17	02-6449101		
מהנדס אזרחי - יועץ קרקע	יועץ	יובל רימון	101363	אגסי רימון מהנדסים בע"מ	משמר השבעה	(3)	1	077-2007672	077-5621730	office@agasi -rimon.co.il

(1) כתובת: רח' הערבה 1, גבעת שמואל.

(2) כתובת: אגף ההנדסה.

(3) כתובת: ת.ד. 264.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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**

הסדרת מתחמים לצרכי תעסוקה, מסחר, מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד, לדרך, למבנים ומוסדות ציבור, למגורים, תעסוקה (משרדים).
2. שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור, למגורים, למתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
3. שינוי יעוד מדרך מאושרת לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור לדרך מוצעת ולשצ"פ.
5. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
6. הסדרת מיקומן ורוחבן של דרכים לרכב והולכי רגל ומרומות חניה.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי בשטח התכנית, לרבות קביעת אופי המבנים, שטחי בניה, מספר קומות, מספר יח"ד.
8. קביעת הוראות לטיפול ופיתוח בשטחים הפתוחים ובמבני ציבור.
9. קביעת הוראות לטיפול במי נגר.
10. קביעת הנחיות לביסוס הקרקע.
11. ביטול דרכים מאושרות.
12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
13. קביעת שלביות הביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101, 100
מתקנים הנדסיים	280
מבנים ומוסדות ציבור	508A, 508B, 508C, 404 - 400
שטח ציבורי פתוח	674 - 670
דרך מאושרת	820, 720, 700
דרך מוצעת	832 - 830, 722, 721, 701
מגורים ומשרדים	220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	280
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820, 720
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	673
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	220
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	670

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	25,889	28.75
מבנים ומוסדות ציבור	39,003	43.31
שטח לתכנון בעתיד	12,875	14.30
שטח ציבורי פתוח	12,286	13.64
סה"כ	90,053	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,259.49	24.87
דרך מוצעת	16,588.85	17.74
מבנים ומוסדות ציבור	35,686.97	38.16
מגורים ג'	7,085.15	7.58
מגורים ומשרדים	6,461.45	6.91
מתקנים הנדסיים	93.84	0.10
שטח ציבורי פתוח	4,354.02	4.66
סה"כ	93,529.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

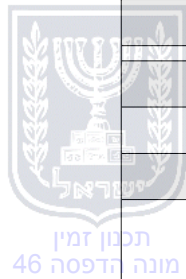
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ג'. ב. מתקנים המיועדים לצורכי כלל הדיירים במגרש ובכלל זה מתקני משחק, ספורט ופנאי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. על יעוד זה יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6 להלן.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	1. תחנות טרנספורמציה לחשמל
4.2.2	הוראות
א	חשמל תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב במרכיבי הנוף של השצ"פ הצמוד - תא שטח מס' 671.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. שימושים ראשיים: מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות וחברה. 2. פירוט השימושים המותרים פר מגרש: מגרש מס' 400 - בריאות, קהילה ורווחה. מגרש מס' 401 - בריאות, קהילה ורווחה, דת, תחנה מקומית לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. מגרש מס' 402 - בית ספר יסודי ועל יסודי. מגרש מס' 403 - בריאות, קהילה ורווחה. מגרש מס' 404 - מבני דת. מגרש A508 - בית ספר יסודי ועל יסודי, מעון יום, מבני דת מבנים לצרכי ציבור ושימושיים כלל עירוניים. מגרש B508 - גני ילדים, מעונות יום ומבני דת. מגרש C508 - גני ילדים, מעונות יום ומבני דת.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תכנית הקרקע המותרת של הבינוי כולל שטחי השרות (להוציא החניה) היא 65% משטח המגרש. 2. יש להעמיד את מבני הציבור בצמידות דופן כלפי הכיכר הסמוכה, הרחוב או שטח ציבורי סמוך, כפי שמודגם בנספח הבינוי, בדגש על מבני הציבור הגדולים, לשם ניצול מקסימלי של השטח הפתוח בתוך המגרש ולצורך יצירת דופן והדגשת הכיכר / השטח הציבורי. 3. תכנון קיר התמך בין מגרש 508A המיועד לבניינים למוסדות ציבור לבין מגרשי המגורים בחלקה 7 בצד המערבי יתואם עם המבנים המתוכננים / המאושרים בכל שטח המגרש. 4. המסחר ישולב כחזית מסחרית הפונה לשטחים ציבוריים גובלים כגון רחוב או שצ"פ. 5. לא תותר הצבת מבנים ניידים או זמניים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור.



4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
ב בינוי ו/או פיתוח תווך בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכוניות, וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ-1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב היטב במפלסי הפיתוח של המגרש.	
ג הוראות פיתוח מבני החינוך יתוכננו כמבנים קהילתיים, הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה תוגש תכנית בינוי המציגה את אפשרויות השימוש בחצר ובמבני החינוך בהתאם.	
ד חלוקה לתאי שטח 1. הועדה המקומית רשאית להתיר איחוד שני מגרשים סמוכים למגרש אחד, או לחלק מגרש אחד לשניים. 2. הבניה בגבול המשותף לשני המגרשים שפוצלו ממגרש אחד, יכולה להיות בקו בניין אפס.	
ה תשתיות 1. יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בתחום המגרשים. 2. פיתוח ובינוי מגרשים מספר 402 ו 508A יכללו פתרון חיבור של דרך ביוב קיימת לכביש הפנימי המוצע (תא שטח מספר 830).	
4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים א. שימושים עיקריים: שטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור בפיתוח אינטנסיבי מבוקר, הכולל גינון, הסדרת ניקוז גר עילי, שבילים, רחבות מרוצפות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני כושר, טיילות ופרגולות. ב. שימושים נוספים: בתי שימוש ציבוריים. ג. שימושים מיוחדים: מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, ומבני עזר. ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.	
4.4.2 הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים, ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בשטחים שיאותרו כשטחים ארכיאולוגיים המיועדים לשימור לא יבוצעו עבודות בינוי ופיתוח להוציא שבילים ונטיעות להכשרת האתר כגן ציבורי, הכל על פי חוק העתיקות ותכנית שתואם עם רשות העתיקות. 2. פיתוח השצ"פ ייעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו. 3. תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ותבנה בשילוב מרכיבי הנוף של השצ"פ. 4. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. 5. הנטיעות והגינון יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר, עם שימוש בצמחיה חסכנית מים, עמידה	



4.4	שטח ציבורי פתוח
	לתנאי אקלים רמת בית שמש ושימוש בעצים עם מופע נוף רחב להצללה מרבית. 6. תתאפשר בניית קירות פיתוח רק לצורך טיפול בהפרשי גובה. לא לצורך חייץ. 7. כל שטחי השצ"פים יהיו נגישים בהתאם לתקנות.
ב	בינוי ו/או פיתוח שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה: 1. עבודות עפר יהיו מינימליות 2. האלמנטים הבנויים יוטמעו בסביבתם ע"י ריכוך מופע המבנה בשימוש בצמחיה ונטיעות. 3. יש לבצע מינימום דרכים אל מבנה הטרפו. 4. החזית הצרה של מבנה הטרפו תפנה אל הרחוב. 5. מבנה הטרפו יוצמד למגרש 100 ולא יהווה חסימה של התנועה והמעבר בין הרחובות.
ג	תשתיות יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בתחום השצ"פים.



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.
ב	חניה 1. תותר הקמת כניסות לחניונים.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.

4.6	דרך מוצעת
ב	חניה 1. תותר הקמת כניסות לחניונים.
4.7	מגורים ומשרדים
4.7.1	שימושים
	א. שימושים ראשיים : תעסוקה ומשרדים, מגורים : יח"ד קטנות ב. שימושים משניים : מסחר במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית ; מבנים ומוסדות ציבור - מתנ"ס, מועדון נוער, בריאות ובית כנסת. ג. שימושים מיוחדים : מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אזורי השרות והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לאזורי המגורים או שטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים, דוגמת משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו. 2. שטחה העיקרי של יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. 3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים ביניהם. 4. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחויב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4 מטר, מקסימום 6 מטר ומעליה תותר קומה נוספת של עד 3.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה יחשב כחלק משטחי הבנייה העיקריים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	100	2138	3400	1190	1360	5950	32	18 (1)	5	1	(2)	(2)	(2)	(2)	448		
מגורים ג'	מגורים	101	4947	8390	2850	2700	13940	64	20 (3)	6	8	(2)	(2)	(2)	(2)	896		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	698	700	300		1000		17.5 (4)	4		(2)	(2)	(2)	(2)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	3932	4130	1770	3720	9620		17.5 (5)	4	2	(2)	(2)	(2)	(2)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	404	3476	1505	645	200	2350		16 (6)	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	508A	19747	18000	5500	1500	25000		25 (7)	5	2	(2)	(2)	(2)	(2)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	508B	3495	2400	900	2160	5460		25 (8)	5	1	(2)	(2)	(2)	(2)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	508C	2817	2400	900	2160	5460		25 (9)	5	1	(2)	(2)	(2)	(2)			
מגורים ומשרדים	תעסוקה	220	6461	9070	3280	5800	18150		18.5 (10)	4	8	(2)	(2)	(2)	(2)			
מגורים ומשרדים	מסחר ומשרדים	220		1300	560	1450	3310					(2)	(2)	(2)	(2)			
מגורים ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור	220		200	40		240 (11)					(2)	(2)	(2)	(2)			
מגורים ומשרדים	מגורים	220		1080	1070	1010	3160	24		4 (12)		(2)	(2)	(2)	(2)	240		
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	280	94	50			50		5 (13)	1		(2)	(2)	(2)	(2)			

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:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. הועדה המקומית ראשית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים ללא תוספת זכויות מעבר לאמור בטבלה זו.
- ג. לא יותר ניווד של שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים כלל עירוניים לשימושים אחרים, לרבות לשימושים ציבוריים אחרים.
- ד. לא יותר ניווד של שטחי בניה מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (4) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (5) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (7) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (8) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (9) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (10) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (11) ניתן להקים עד שני מעונות יום במגרש זה.
- (12) בניית יחידות הדיור תותר בשלוש הקומות מעל קומת הכניסה של המבנה בלבד..
- (13) הערך מתייחס למטר מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

הוראות בינוי לכלל אזורי המגורים :

א. בינוי :

1. מספר יחידות הדיור לכל קומה בכל בניין, יהיה על פי הטבלה. פריסת המבנים במגרש, אופן העמדתם, דרוג המבנים ומאפייני הבינוי הנוספים שלהם יהיו על פי התשריט ונספח הבינוי.
 2. לא תותר בניית גגות משופעים.
 3. אופי התכנון של מבני המגורים ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתר : מגרש פינתי, רחוב ראשי, כניסה לשכונה, צמידות לגן ציבורי, גבול שכונה כמפורט בנספחי הבינוי.
 4. תותר קומת עמודים מפולשת, בשטח שאינו עולה על 20% משטח התכנית של הבניין.
 5. באזורי הכניסה של הבניינים, יש להרחיב את שטח הכניסה מהמדרכה, כך שתתקבל רחבת כניסה, הקשורה בפרטי הפיתוח ובמפלסים לאזור המדרכה. פיתוח הרחבה יכלול צמחיה ונטיעת עצים. הכניסות לבניינים יודגשו על ידי אלמנטים אדריכליים, תאורה, ויצוין מס' הבית על ידי שילוט מתאים.
 6. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים כגון מתכת מגולוונת, GRC וכד'.
 7. לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר. מתקנים אלה יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי של מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים.
 8. לא תותר הצבת מתקנים הנדסיים על גגות המבנים, אלא אם ישולבו ויוסתרו בחלל הגג או במסתורים מיוחדים.
 9. גמר חזיתות הבניינים יהיה מחומרים עמידים, בהתאם לרשימת חומרי גימור מותרת שתוכן מעת לעת על ידי הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר.
 10. אסורה הפניית חלון ממ"ד/ממ"ק לכיוון הרחוב, ככר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אלא אם כן נבנה חלון ההדף כחלון נגרר לתוך כיס, ע"פ הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.
 11. מרפסות :
- סגירת מרפסת או גג הינה אסורה ותחשב כסטייה מהוראות תכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז 1967.
- ב. פיתוח :

1. קו הבניין לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0 בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה ישמר שטח של 20% משטח המגרש, ללא בניה, מעל ומתחת לקרקע.
2. אזורי הכניסה לבתי המגורים, יתוכננו ברצף גבהים, ובהמשכיות של פרטי בניה וחומרים, כך שישתלבו בחזית המבנים, ובאזורי הפיתוח הציבוריים של הרחוב. תאי תשתיות של המגרש [פילרים], מתקני אשפה וכד' יתוכננו כחלק מהמבנה עצמו או כחלק מגדר המגרש, וישולבו בחזית המבנה.
3. לא תותר הקמת מבני עזר על קו המגרש שלא כחלק ממבנה המגורים.

6.2**הוראות בינוי**

1. יוכנו תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 ותכנית פיתוח ובינוי לכל מגרש בקני"מ 1: 500 כמפורט בסעיף 6.15 להלן.
2. שילוט : לא תותר הקמת שלטי חוצות בכל שטח התכנית. שלט ששטחו קטן מ- 2 מ"ר ושהוא צמוד למקום אותו הוא משרת, לא יחשב כשלט חוצות לצרכי סעיף זה. לא יבוצע שילוט על

6.2

הוראות בינוי

קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית. בכל שטח התכנית תיאסר הצבת שילוט מסחרי כלשהוא, אלא אם הוא מיצג עסק או מוסד בתחום התכנית, וממוקם על המבנה המסחרי / המוסדי עצמו, בהתאם למוצג בהיתר הבניה.

3. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה ויצבעו בצבע לפי המצוין בהיתר הבניה.

4. תותר העברת קווי ביוב וניקוז ממגרש סמוך דרך המגרש בין מגרשים ובלבד שהדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש כלפי חוץ ושקווים אלו יהיו תת קרקעיים, וכן באישור מיוחד של הועדה המקומית.

5. חזיתות מסחריות:

א. בחזיתות המסחריות, יפותח המרווח שבין הבניין לרחוב, אם קיים, במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב, ויוגדר מעבר חופשי להולכי רגל.

ב. שמושים המסחריים המותרים יאושרו על-ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתכנון השימושים תחול חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על-מנת למנוע מטרדים לסביבה.

6. היתר הבנייה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.

6.3

הוראות בינוי

1. הוראות בינוי מיוחדות למגרש 101:

א. כמות המבנים, מספר חדרי המדרגות ומספר הדירות בכל קומה, יהיו על פי נספח הבינוי.

ב. במגרש הנ"ל יתוכננו יחידות דיור גדולות, לפחות 125 מ"ר שטח עיקרי.

ג. דירוג החזית: במגרש הנ"ל יש לדרג את החזית הפונה אל הנוף, כך שלפחות 60% משטח החזית של כל בניין תהיה מדורגת. הדירוג יהיה של לפחות 5 קומות, ובעומק של לפחות 3 מטרים בכל קומה.

ד. גובה עליון של המבנים לא יעלה על 42.3 מ' מעל פני הים.

6.4

הוראות בדבר ביסוס

בתנאים הקיימים יש לשמור על מספר עקרונות בעת תכנון מערכות הביסוס של המבנים השונים:

1. מתחת לפני קרקע הסופיים, הן מתחת למבנים והן מחוץ להם, היינו בחצרות, בשטחי חניה ובשטחי גינון יש להתקין:

א. יריעות H.D.P.E בעובי של 1.5 מ"מ.

ב. להניח מעליהם את מערכות הניקוז העיליות כגון: תעלות ניקוז, צינורות שרשרתיים, תאי ביקורת וכו' לאחר תום ביצוע הכלונסאות במבנים.

2. כל הבתים יתוכננו עם רצפות תלויות מופרדות מהחוזאר הפעיל.

3. כל הבתים, קירות תומכים, מעל לגובה תומך של 2 מ', מעברים בין הבתים, מדרגות חיצוניות, יבוססו על גבי כלונסאות לעומקים המתחשבים בתכנון הגיאומטרי של המבנים המדורגים, תוך חדירה לקרקע טבעית לקבלת עומסיהם.

4. המילוי מחומר גרניולרי כמו חומרי מצע מסוג ב' בחניות או מדרכות ו/או חומר מסוג מצע ג' במגרשי משחקים, או קרקע חקלאית מתאימה באזור גינון, מעל לממברנות הנ"ל.

6.4

הוראות בדבר ביסוס

5. נטיעת עצים תעשה מעבר למרחק של 4 מ' מהמבנים, את העצים יש לטעת בתוך מיכלים עם מערכת ניקוז מתאימה להרחקת מים עודפים בצנרת מתאימה.
6. מערות ביוב יקבעו במרחק של לפחות 3-4 מ' מחזיתות הבתים רצוי בצד הנמוך של חצרות המבנים. המערכות תהיינה גמישות ואטומות.
7. אין להתקין ברזים חיצוניים בסמוך למבנים, אלא אם יורחקו למרחק של לפחות 4 מטר מהמבנים כולל תאי ניקוז עם צנרת אטומה להרחיק מים עודפים.
8. יש להפריד בין הבניין ובין המדרון שמעליו באמצעות קיר תמך שימנע כל מגע בין המדרון והקיר ובין הבניין. ישמר מרווח בין קיר התמך לבניין של לפחות 3 מ'. הוועדה המקומית אחראית שתכנית היתר הבניה שומרת על התנאי האמור.
9. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש וניקוזם יחולו על בעל הזכויות במגרש.

6.5

סביבה ונוף

1. עבודות עפר ופיתוח :
 - א. שפיכת עפר של עבודות חפירה ומילוי יעשו באתר מוסדר בסביבה הקרובה בלבד. לא תותר שפיכת עפר בשטח עצים לשימור, לצורך עירום זמני
 - ב. כל פגיעה במרקם הקיים מעבר לגבולות המגרשים תחייב שיקום נופי ע"י בעל הזכויות במגרש.
2. איסוף ופינוי פסולת :
 - א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
 - ב. פסולת תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י עיריית בית שמש ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע ע"י הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. מתקני האצירה יהיו עם סוגר אוטומטי.
3. בנייה ירוקה :

ישולבו בתכניות הבינוי והפיתוח במתחם עקרונות מנחים וטכנולוגיות התואמות לבניה ירוקה, ע"פ תקן 5281 או ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש
4. נטיעות וגינות :
 - א. יש להתייחס אל אזורי הגינות הסמוכים לכל חזיתות המבנים ובמיוחד לחזיתות מצד דרום ומזרח ולטעת עצים בחזיתות אלה לשיפור הנוחות האקלימית בתוך המבנה ולמיתון קרינה ישירה.
 - ב. ערוגות העצים המשולבות באזורים מרוצפים יהיו במידות מינימום של 1.2X1.2 מ'. נפח בית הגידול מתחת לפני הקרקע יהיה 3 מ"ק לפחות ועומק הנטיעה יהיה לא פחות מ 1.2 מ' נטו, כדי לאפשר התפתחות מקסימלית של העץ ובית השורשים.
 - ג. מפלסי ערוגות הגינות יהיו תמיד נמוכים ממפלסי הריצוף.
 5. עצי רחוב :

יש לבחור עצים עם כיסוי עלווה, מותאם אקלים, חסכני במים, ועם נוף המאפשר הצללה נרחבת. להתייחס אל עצי הרחוב כאל תשתית צל הכרחית לתנועת הולכי רגל ברחובות.
 6. שימור מי נגר :
 - א. תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 - ב. מי מרזבי הגגות יופנו למתקני ויסות והשהייה כמפורט בסעיף מי הנגר.

6.6

עתיקות

על שטחי התכנית יחולו הוראות חוק עתיקות וכן הוראות אלו:

1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל. רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פיקוח ארכיאולוגי ו/או חפירות בדיקה ו/או חפירות הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות ובהתאם להוראות חוק העתיקות (להלן חוק העתיקות) ותקנות העתיקות (להלן התקנות).
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי יזם התוכנית והרשות המקומית כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית.
6. תתוסף הערת אזהרה לכל המגרשים האמורים לנושא חשד לעתיקות.

6.7

חניה

1. החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
2. הועדה המקומית תהיה ראשית להפחית את תקן החניה ביעודים השונים.
3. במבני המגורים והמשרדים יותרו חניונים בתת הקרקע, בהתאם לכמות הקומות המותרות בטבלת זכויות הבניה.
4. יותר קו בנין 0 לחניה מקורה במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבניין. ובלבד שיהיה מתחת למפלס 0.00. שטח התכסית של החניון והבניין אסור שיעלה על 80% משטח המגרש.
5. הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למיקום המופיע בתכנית הבינוי. חריגה ממיקום הכניסות תעשה באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי כוללת, או לעת דיון בבקשה להיתר בניה.
6. יוקצו דרך גישה וחניה תפעולית לפריקה וטעינה באזור המסחרי כמפורט בתשריט תכנית הפיתוח.
7. אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים, יהיה באישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה בעירייה.
8. בשלב היתרי הבניה, תוגש תכנית אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה, לאישור היחידה הסביבתית בעירייה.
9. יותר מעבר תת קרקעי בין חניונים במגרשים 508B ו-508C מתחת למגרש 674 ביעוד שצ"פ. לצורך כך גם תירשם זיקת הנאה למעבר רכב מתחת לקרקע.

6.8

חשמל

1. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
2. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים, או במגרשים עד קו בנין אפס כחלק ממפלס והיקף המרתף, וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה ייקבעו בתאום עם חברת החשמל.
- א. על מבקש הבקשה להיתר להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות

6.8	חשמל
	הטרנספורמציה בתנאים טכניים או כלליים שיקבעו על ידי חברת החשמל. ב. תוקנה לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים למתח עליון בתחום המגרשים בייעוד דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ושטח ציבורי פתוח. תוואי הקווים יהיה לא פחות מ-20 מ' מגבול קווי הבניין של המגרשים הסמוכים המיועדים לבנייה. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. ג. בתחום התכנית כולה יותר מעבר קווי מתח גבוה בתת קרקע. ד. תוקנה גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. ה. רמת הקרינה מחדרי השנאים וארונות חשמל לא תעלה על סף הקרינה בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.

6.9	הוראות פיתוח
	הפיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים יעשה בהתאם להוראות הבאות : 1. הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים ישולבו המתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכד'). 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 וכדומה. 2. מתקני האשפה יבנו בתוך חדר אשפה מקורה ע"פ ההנחיות שיפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם להנחיות העירייה. 3. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש. 4. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש. 5. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של מערכות תשתית ציבוריות (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומשרדים. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין קווי המגרש לקווי הבניין בפועל, ברצועה שלא תעלה על 2 מטר מקווי המגרש. 6. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 2.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.0 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעה בטרסה של עצים בוגרים, כולל השקיה וטיפול שוטף בכל אזורי הגינון שבתחום המגרש. 7. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו באי צמחיה ברוחב 2 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין חמישה מקומות חניה לכל היותר. 8. בכל גינה המוצמדת ליחידת דיור תותר הקמת פרגולה בשטח מינימלי של 10 מ"ר. 9. במגרשי המגורים ינטעו עצים בוגרים בכמות ומסוג כפי שיקבעו בתהליך הפיתוח. 10. הנטיעות ברחובות ובגנים יהיו, על פי הנחיות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, תוך שמירה על

6.9

הוראות פיתוח

אופי המקום ובדגש על עצים בוגרים.

11. רשימת העצים המומלצים לנטיעות ברחובות, בגנים תהיה לפי הנחית עיריית בית שמש.
12. מבני העזר ומתקני התשתית בשצ"פים יוסתרו ככל הניתן בקרקע ובנוף. המבנים יצופו באבן טבעית מסותתת מונחת בנדבכים אופקיים, ובשילוב משטחי טיח על פי פרטים אחידים.
13. בניית חניון או מרתף שאין מעליהם בניין תחייב השארת בית גידול בעומק מינימלי של 100 ס"מ, על פני שטח של לפחות 70% משטח הגג הגלוי של החניון.

6.10

ניהול מי נגר

1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז ולתכניות הפיתוח הנופית בתכניות מפורטות.
2. בפיתוח המגרשים תינתן תשומת לב מיוחדת לנושא הניקוז בעיקר במפלסים הנמוכים הקרובים לשכבת החוואר. מומלץ לייצר כמה שיותר משטחים אטומים ולא לאפשר זרימת מים לא מבוקרת לתת הקרקע.
3. אין לבצע בורות חלחול להחדרת מי נגר לתת הקרקע.
4. התכנית ממליצה לפטור מהצורך בהחדרת מי נגר למי תהום באופן אינטנסיבי, משיקולים של מוליכות הידראולית נמוכה של הקרקע השתית וחשש לנזק ליסודות המבנים, בהתאם לסעיף 24.1.2 בתמ"א 4/ב/34.
5. מערכת הניקוז וניהול מי הנגר בתכנית תתוכנן כמערכת לתיעול פנים אגנית למתקני השהייה לקליטת עודפי הנגר באירוע גשם על פי הסתברות התכן ושחרור איטי למערכות הניקוז העירונית לאורך זמן ובספיקה נמוכה. ללא חלחול מאולץ לתת הקרקע.
6. בפיתוח המגרשים יוקמו מתקני ויסות והשהייה (אטומים ללא חלחול לתת הקרקע), מתקנים אלה יאספו את מי הנגר לאיגום והשהייה זמנית וישחררו בספיקה נמוכה ולאורך זמן אל מערכות הניקוז העירונית ובכך יקטינו את ההשפעה של הנגר מהמגרשים על מערכת הניקוז העירונית.
7. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג-2003.
8. יש להגביה את רום הבניה ב-20 ס"מ מעל רום המדרכות, הכבישים ותעלות הניקוז הסמוכים.
9. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
10. נפחי האיגום במתקני הוויסות יחושבו לפי קיבולת של 20 מ"ק לכל דונם משטח התכנית.

6.11

סטיה ניכרת

1. לא יותר ניוד של שטחי בנייה המיועדים לשימושים ציבוריים כלל עירוניים לשימושים אחרים, לרבות לשימושים ציבוריים אחרים. ניוד שטחי הבנייה, כמפורט בסעיף זה מהווה סטייה ניכרת.
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ביכרת.
3. סגירת מרפסת או גג הינה אסורה ותחשב כסטיה מהוראות תכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז 1967.

6.12

סקר גיאולוגי

1. שכבות הקרקע באתר הינן חוואריות ואין לחשוף את המבנים ללחצי עפר ותפיחה.
2. יש להפריד את הבניינים ממגע עם שכבות החוואר, באמצעות קירות תומכים, שייבנו במרחק משמעותי מקירות הבניין (3 מטר) וישחררו אותם לחלוטין מכל מגע בין הבניין לקיר התומך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

סקר גיאולוגי	6.12
3. המלצות יועץ הקרקע: א. מגרש 1000 המקורי ממוקם בעיקר באזור הביניים בין החואר שמתחת לקרטון בחלק העליון. החלק העליון של המבנים יהיה ביחידה הקרטונית. צפוי שבסיס המבנים הגבוהים יהיה בקרבת גבול המעבר לתוך החואר כאשר המבנים מצפון להם יהיו בתוך היחידה החוארית. ב. חפירות אנכיות לעומק של 7 עד 9 קומות מהווה בעיה הנדסית מיוחדת וקשה. ג. החפירה לעומקים כה גדולים תחייב אמצעים מיוחדים לדיפון וניתוח מפורט של התנאים הגיאולוגיים והגיאוטכניים באתר. עלות הקיר תהיה גבוהה מאד. ד. מומלץ לדרג את החפירה והבניה במדרגות בגובה עד כ- 8 - 10 וברוחב כ- 8 מ' לפחות. גם בחלופה זאת יידרשו ככל הנראה עבודות דיפון. ה. נדרשת התייחסות מיוחדת לנושא הניקוז, ובעיקר במפלסים הקרובים לסלע החוארי. ו. בתכנון המפורט יהיה צורך בניתוח קפדני של המצב הגיאוטכני והגיאולוגי של האתר. מהנדס הביסוס של הפרויקט יערוך סקר גיאוטכני מפורט הכולל קידוחי נסיון, בדיקות שדה ומעבדה, וחוות דעת גיאולוגית.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
1. למבנים בהם יש שילוב של שימושי מסחר ו/או תעסוקה ושימושים רגישים כגון מגורים, יוגש נספח סביבתי המתייחס לטיפול במזעור הפרעות הדדיות, לרבות נושא מחזור אשפה, פריקה וטעינה, שעות פעילות, חניות מבקרים מטרדי רעש וריח וכיוצ"ב, הכל על-פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש. בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה. 2. מבנים ביעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים ביעוד מגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים. השימושים המסחריים יאושרו על-ידי הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). 3. לא יותרו בשטח התכנית שימושים הגורמים לזיהום אויר או מטרדי ריח. בקשה להיתר לשימושים של תעסוקה ומסחר, אשר עשויים לגרום למטרד מסוג זה ילוו בהצגת אמצעים למניעת המפגע. 4. פירי אוורור של חניונים תת קרקעיים בשטח התכנית לא יופנו למרחב הציבורי, ולא יהיו סמוכים לפירי ניקת אויר. 5. פליטה של אויר אשר מקורו במנדפים של בתי אוכל או כל שימוש אחר אשר עשוי להוות מטרד ריח או זיהום אויר, ינותבו לגג המבנה ויהיו מוגבהים לפחות 2 מ' מעל גג מבנה.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
1. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר הבניה, לרבות פרגולות ומסתורי כביסה. 2. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכד' על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו. 3. שיקום נופי ופיתוח שטח המגרש וסביבותיו, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.	
תנאים בהליך הרישוי	6.15
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי (קנ"מ 500:1): כתנאי להיתר בניה תאושר על ידי הועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, אשר תוכן על מתחם חלקי משטח התכנית, או לכלל שטח התכנית.	

6.15

תנאים בהליך הרישוי

התכנית תכלול בין השאר הנחיות בנושאים הבאים:

- א. אופן נטיעה של עצים.
- ב. אופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
- ג. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
- ד. הנחיות אחידות לגבי ריהוט גן ורחוב.
- ה. הנחיות אחידות לגבי תאורה ושילוט.
- ו. תכנון מערך שבילי אופניים.
- ז. הנחיות לגבי מיקום אזורי שירות ותשתיות במגרשים.
- ח. הנחיות לגבי אופן הפיתוח של כיכרות עירוניות.
- ט. פרוט מערך הבינוי למגורים ולתעסוקה, אופן ההעמדה במגרש, פרוט קומות בניה מיוחדות, פרוט מצבי בינוי מיוחדים.
- י. הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, צורת המבנים, אופן העמדתם במגרש, מספר הכניסות וחדרי המדרגות, חלוקת שטחי הקרקע, אופן הטיפול בגגות, בגדרות, וכד'.
3. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
 - א. תכנית פיתוח של כל מגרש בקנ"מ 250:1 הכוללת בין השאר: מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים.
 - ב. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות ושטחי פריקה וטעינה.
 - ג. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות, גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים, חומרי גמר, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות.
 - ד. תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע.
 - ה. תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה.
 - ו. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים והתייחסות לעצים קיימים.
 - ז. הנחיות בנושא ניקוז לשם טיפול וויסות מי נגר, ובכלל זה: קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה, פתרונות ניקוז מרכזי ללא חלחול, מתקני וויסות וכד' הכל בהתאם להנחיות ואישור הוועדה המקומית.
 - ח. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנה מידה 1:100.
 - ט. ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.
 - י. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
 - יא. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידת הדיור.
 - יב. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי חומרים.
 - יג. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש וכד'.
 4. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה עם יידרש על ידי מהנדס העיר.
 5. תותר הוצאת היתר לכל היותר בשני שלבים. כל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.
 6. הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) וכן עמידה בכל הנחיות למניעת מפגעים, לשביעות רצונה של היחידה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

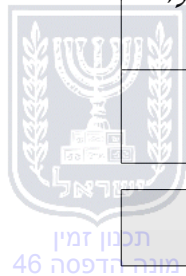


6.15	תנאים בהליך הרישוי
	לאיכות הסביבה. 7. היתר הבנייה יחייב הצגת פתרון למתקני איסוף הפסולת, כולל פסולת בת מחזור, לאישור מחלקת התברואה בעירייה. 8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת קונסטרוקטור ויועץ לביסוס קרקע שילוו את התכנית. 9. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, יהיה מתן היתר בניה לשימושים הציבוריים הכלל עירוניים במגרש. 10. תנאי להיתר איכלוס יחידת המגורים הראשונה בתחום התכנית, יהיה הקמת השימושים הציבוריים הנדרשים ליחיד החדשות המוצעות בתכנית.



6.16	תשתיות
	1. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' ישולבו בקירות המבנים/החצר. 2. מערכת הביוב של הבינוי בתכנית כולה תחובר למערכת הביוב העירונית. 3. תוסדר דרך הביוב הקיימת בשטח בתוואי הכביש הפנימי (תא שטח מספר 830) ובהתאם לנספח הביוב של תכנית זו.

6.17	מגבלות בניה לגובה
	1. גובה הבינוי המקסימלי המאושר הינו 423 מטר מעל פני הים/24 מטר מעל לפני השטח. לפי אישור משרד הביטחון לתכנית זאת מתאריך: 17.2.2021. 2. גובה הבינוי המקסימלי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מול מעהב"ט.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הקמת מבנים ציבוריים לשימושים ציבוריים מקומיים	הקמת מבני ציבור לשימושים ציבוריים בעלי חשיבות כלל עירונית
1	קבלת טופס איכלוס למגרש מגורים ראשון בתחום התכנית.	הקמת השימושים הציבוריים הנדרשים ליחידות הדיור המוצעות בתכנית.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה
