

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1002724

מתחם משולב מסחר, תעסוקה ומגורים בד'1

ירושלים

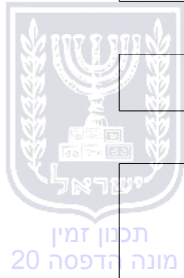
מחוז

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 :

22/05/2022

להפקיד את התכנית

14/08/2022

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 ממוקמת בגוש 34586 חלקות 110 ו-88 ברחוב שדרות האמוראים פינת רחוב אביי בבית שמש. התכנית החלה במתחם הינה 102-0074732 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ושצ"פ. שטח התכנית ריק מבינוי. התכנית מציעה תוספת מבנה למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור וכן תוספת 4 יח"ד למאושר לסה"כ 52 יחידות דיור בבניין המגורים. מגישי התכנית הינם עיריית בית שמש וכן חוכרים לדורות של חלקה 110.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 102-1002724

1.2 שטח התכנית 7.428 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 197704

קואורדינאטה Y 623584

1.5.2 תיאור מקום

בית שמש - שכונה ד 1 - מגרשים 902 ו-805, שדרות האמוראים/רחוב

תנחומא/רחוב אביי/כביש 5

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 ד 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34583	מוסדר	חלק	88, 110	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
102-0074732	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0074732.	7055	6381		08/06/2015



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				לארי שטרנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		2	06/07/2022	לארי שטרנשיין	11: 41 21/07/2022	נספח מס' 1	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	06/07/2022	לארי שטרנשיין	11: 42 21/07/2022	נספח מס' 2	לא
ניקוז	מחייב		1	29/06/2022	שמעון צוק	14: 24 07/07/2022		לא
תנועה	מנחה		1	03/08/2022	יורם בש	08: 02 04/08/2022	נספח מס' 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/07/2021	לארי שטרנשיין	13: 10 12/08/2021	נספח מס' 4	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900768		
	פרטי	אברהם חבר		א. חבר בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	5	02-6537288		yosi@achaver.co.il
	פרטי	אברהם מנדלר		עץ השקד נדל"ן בע"מ	נתניה	רגב אריה	4	073-7374477		alon@etzgroup.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם חבר		א. חבר בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	5	02-6537288		yosi@achaver.co.il
פרטי	אברהם מנדלר		עץ השקד נדל"ן בע"מ	נתניה	רגב אריה	4	073-7374477		alon@etzgroup.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית בית שמש			עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900768		

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
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין		לארי שטרנשיין	נווה אילן	נווה אילן	1	02-5787801		office@ls-arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il
מודד מוסמך	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		052-2389243		srgtlp4@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	30045174		הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
מהנדס	מהנדס	יוסף שירן	31278		חיפה	טשרניחובס קי	37	04-8399555		yossi@y-shiran.co.il

(1) כתובת : בית 153.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**

תוספת יח"ד.

הקמת בניין בן 15 קומות מעל מבנה מסד בן 3 קומות למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 17 קומות לבניין B.
4. קביעת בינוי בגובה 11 קומות לבניין A.
5. קביעת מספר יח"ד ל-52 יח"ד בבניין A.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
11. קביעת שלביות פיתוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	805
מגורים מסחר ותעסוקה	902

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים מסחר ותעסוקה	902

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	5,207	70.10
שטח ציבורי פתוח	2,221	29.90
סה"כ	7,428	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	5,204.79	70.09
שטח ציבורי פתוח	2,221.14	29.91
סה"כ	7,425.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות בתת הקרקע לרבות מתקנים טכניים, וחניות לכלי רכב. 4. מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים בשטחים פתוחים כגון: מגופי מים, ארונות חשמל וארונות סעף, ראשי מערכת למערכות השקיה, יוסתרו ככל הניתן בקרקע או בקירות פיתוח תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדסת העיר. 2. פיתוח השצ"פ יכלול שתילת צמחייה ועצים עתירי עלווה. תישמר השצ"פ אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1 מ'. שטח הגינון לא יפחת מ-50% משטח השצ"פ. 3. גובה גדרות הפונות לשטחים ציבוריים הגובלים בשצ"פ (בחלק השצ"פ הגובל עם כביש 5) לא יעלה על 1.2 מ' ככל הניתן.
ב	חניה 1. תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום השצ"פ.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	א. מבנה מגורים מעל שטחים למסחר מסומן, בתכנית הבינוי כבניין A. ב. מבנה לתעסוקה, מבני ציבור (בשטח של 150 מ"ר) ומרפאות מעל שטחים למסחר, מסומן בתכנית הבינוי כבניין B. ג. מסחר קמעונאי לרבות מרכולים, מסעדות ובתי קפה, משרדים, מרפאות, שירותים שונים, תעשיות עתירות ידע ותעסוקה לסוגיה ובלבד שלא יהוו השימושים מטרד רעש, עשן וריח. ד. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים, לרבות חניה ציבורית בתשלום. ה. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ו. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית לשימושים במגרש ולאזורים הסמוכים. ז. מערכות לשירות המגרש לרבות מרכז אנרגיה, דרגנועים ומעליות ומתקני חניה ושינוע לתפעול השימושים המותרים במגרש. ח. לא יותרו שימושים תעשייתיים ובתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם וכיו"ב. ט. בתחום התעסוקה יותר שילוב של מסחר, מסעדות ובתי קפה אשר ישמשו את התעסוקה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. במבנה המגורים A יותרו עד 6 יח"ד בקומה. 2. קומת המסחר תהיה בגובה השצ"פ ותאפשר כניסה נגישה והפניית חנויות לכיוון השצ"פ. 3. על גבי המסחר יוקם מבנה תעסוקה בתחום קווי הבניין המיועדים לתעסוקה.
ב	חניה

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

1. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן הארצי התקף במועד הגשת היתר הבנייה.
2. תקן החניה למסחר יהיה בהתאם לתקן הארצי התקף במועד הגשת היתר הבנייה.
3. תקן החניה לתעסוקה ומבני הציבור יהיה בהתאם לתקן הארצי התקף במועד הגשת היתר הבנייה.
4. תותר הקמת קומות החנייה התת קרקעיות בתחום השטח בייעוד שצ"פ.
5. קומות החניון יכללו עמדות טעינה לרכבים חשמליים.
6. מקומות החניה למגורים יופרדו במחסום מאלה שנועדו למסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
7. מקומות החניה למסחר יהיו ציבוריים.
8. ניתן להוסיף קומות חניה לצורך עמידה בדרישות תקן החניה ללא צורך בפרסום נוסף.
9. תותר חניה תת"ק אחת שתשמש את מגרשים 805 ו-902.
10. לא יותר שימוש במכפילי חנייה בתחום התכנית.
11. באם חניית האופניים לא תהיה במפלס הקרקע תוקם לפחות מעלית אחת שמגיעה עד לחניות האופניים שממדיה יאפשרו הסעת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית.
12. מקומות החנייה לאופניים למגורים יהיו בתוך המחסנים המוצמדים ליחידות הדיור. גודל המחסנים לא יקטן מ-6 מ"ר.

עיצוב אדריכלי

1. מערכות תרמודינאמיות :
 - א. מערכות הנדסיות כגון : גנרטור/מפוחים/משאבות ישולבו בקומת המרתף/חניה בתחום מגרש 902 ו/או במעטפת הבניין ו/או בגג קומות המסחר ו/אן התעסוקה ויוסותרו על ידי פתרון נאות.
 - ב. בבניין B יותרו תוספת מרפסות עבור מתקנים טכניים.
 2. מבואה (לובי) ומחסנים למגדל המגורים :
 - א. למבנה A תוקצה מבואה במפלס הכניסה לבניין ששטחה לא יפחת מ-30 מ"ר.
 - ב. יבוצע חדר לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין A או בקומת המחסנים והחניה ששטחם הכולל לא יפחת מ-9 מ"ר.
 - ג. תותר התקנת מחסנים דירתיים בקומת הכניסה, במרתף או בקומות המגורים, בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לדירה (ולא יפחת מ-5 מ"ר לדירה).
 - ד. למבנה B תוקצה מבואה במפלס המסחר שמתחת למפלס המגדל (המסומן באות B בנספח הבינוי).
 3. חומרי גמר :
 - א. במבנה B יותר שימוש בחומרים שאינם חיפוי אבן עד 90% מהחזית.
 - ב. לפחות 70% משטח חזיתות בניין A יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת בנדבכים אופקיים.
 - ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
 - ד. פרוט מלא של חומרי הגמר, סוגי האבן, צורת סיתות, וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להראות תכנית זו.
 4. גגות :
 - א. גג המבנה המשמש למסחר ותעסוקה יהיה שטוח. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות השטוחים וכן, פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים, יהיו חלק מהבקשה להיתר.
 - ב. על אף האמור בסעיף 4.2.2(ג)4(א), יותר קמרונות, סקייליטים וכיוב' לקירוי מעברים.
 - ג. גג מגדל המגורים יהיה שטוח, משופע או קמרוני. לא יאושר שימוש ברעפים בגג מגדל המגורים.
 5. מרפסת שירות :
 - א. בחזית מרפסות שירות יותקנו מסתורי כביסה אשר ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
 - ב. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

6. מזגנים :
- א. לכל דירת מגורים במגרש יובטח פתרון למיזוג אוויר.
- ב. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזות המבנה.
- ג. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, או באופן מוסתר על הגגות - הכל באופן המשתלב בחזות הבניין.
- ד. יובטח לשביעות רצון מהנדסת העיר כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית או חזותית לדיירי המגרש וסביבתו.
- ה. הפתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
7. מערכות סולאריות לחימום מים (דודי שמש) :
- א. קולטי השמש יהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון למערכות סולאריות יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
- ג. התקנת מערכות סולאריות והפתרון התכנוני טעונים אישור מהנדס העיר.
8. חלונות ופתחים
- א. לא יותקנו חלונות ממ"דים בחזית הבניין הפונה לשטחים ציבוריים אלא אם הותקנו חלונות כנף נגררות לתוך כיס נסתר.

קווי בנין

1. קווי הבניין עבור מגדל התעסוקה, המסומן בנספח הבינוי כבניין B, יהיו כמפורט בתשריט.
2. קווי הבניין עבור מגדל המגורים, המסומן בנספח הבינוי כבניין A, יהיו כמפורט בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	
1030	5207	902	מגורים	מסחר ותעסוקה	11545 (1)	3510	0	1795	5210	52	10	9 (2)	4	1030
545	5207	902	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	41595	14040	4435	5800	17320			15 (3)	4	545
	2221	805	חניון	שטח ציבורי פתוח		6615							4	
	2221	805	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח										

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

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:

- יותר ניוד זכויות עיקריות של מסחר ותעסוקה מעל קרקעי לתת קרקעי.
- שטחי שירות כוללים מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים, מחסנים, חדרי עגלות, חדרי אופניים ושטחי חנייה.
- תותר תוספת קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת, תוספת הקומה לא תבוא במניין מספר הקומות, שטח הקומה ייחשב במניין שטחי שירות שבטבלה לעיל, בכפוף למגבלות הגובה בתא שטח זה.
- קווי הבניין לפי המסומן בתשריט.
- יותר קו בניין 0 עבור חניה תת קרקעית.
- יותר קומות חניה נוספות תת קרקעיות לצורך השלמות תקני חניה בלבד, בשטח של 30 מ"ר עבור כל מקום חניה, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- יותר שינוי במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניין, וזאת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או הפחתה, כולל העברת שטחים בהתאמה.
- תותר גמישות בחלוקת השטחים בין שימושי המסחר והתעסוקה, לרבות שטחי השירות, וזאת באישור מהנדס הוועדה לעת היתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטח מרפסות מקורות שאינו ניתן להמרה.
- מעל ל-3 קומות מסחר: 2 קומות מעל למפלס הכניסה ו-1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- מעל ל-2 קומות מסחר.



תכניון זמין
מונה הדפסה 20



תכניון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. צנרת מים ומתקני תשתית.
- א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.
- ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.
- ג. פתרון לצנרת ומרזבים יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. שילוט בניינים.
- א. שילוט מסחרי בשטחי המסחר ובחזיתות המסחר יעשה על פי הוראות תכנית בינוי ופיתוח.
3. מפלס הכניסה הקובעת
- א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
4. החצר הפנימית
- א. מפלסי החצר ומפלס החצר הפנימית יהיה רציף למפלס השצ"פ הסמוך ויאפשר מעבר חופשי ומונגש בין שני תאי השטח.
- ב. קירוי החצר יתאפשר מחומרים קלים בלבד. ניתן יהיה לייצר אנרגיה סולרית על מצללות אלו.
5. גג המסחר
- א. גגות קומות המסד (המסחר) המשמשות כחצרות פרטיים לדירות המגורים של בניין A וכמרפסת היקפית לבניין התעסוקה B, יכללו שתילת צמחיה ותישמר בהם אדמה גנית בעומק של יפחת מ-40 ס"מ. שטח הגינון לא יפחת מ-80% משטח תכנית גגות אלו.

6.2**עתיקות**

על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת אישור מרשות העתיקות.

6.3**איכות הסביבה**

1. אקולוגיה
- א. במסגרת הגינון יעשה שימוש מרבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסקניים בצריכת מים.
- ב. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.
- ג. תכנון שצ"פים בתחומי התכנית יעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטחם ובהתאם לנספח נוף.
2. בניה ירוקה
- א. הועדה המקומית ומהנדס העיר, בבואם ליתן היתרי בניה יכולים להנחות מימוש התקנים לבניה ירוקה, במלואם או חלקים נבחרים מתוכם לפי העניין, בהתאמה לעיר ולמאפייני הבינוי והאוכלוסיה.

6.4**בניה ירוקה**

1. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה.
2. תנאי למתן היתר בניה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.

6.5**חלוקה ו/או רישום**

- בתא שטח 805 יבוצע רישום תלת מימד.
1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם

6.5

חלוקה ו/ או רישום

- תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. שטח השצ"פ מעל לקרקע, ירשם ע"ש עיריית בית שמש.
4. שטח השצ"פ בתת הקרקע, המשמש עבור חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסנה ועוד, ירשמו ע"ש מגישי התכנית.

6.6

סטיה ניכרת

- א. שינויים בקווי הבניין : צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש, למעט הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, למעט פירים טכניים, פתחי אוורור, פתח הכנסת ציוד לחט"פ ופחים מוטמנים.
- ב. מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בטבלה מס' 5, ולפי הגובה הרשום בנספח הבינוי והפיתוח, ובכפוף לתנאי הגמישות המפורטים בהערות לטבלה 5.
- ג. שטחי מסחר יותרו רק ב-3 הקומות התחתונות, כפי שמופיע בתכנית הבינוי. לא יותר מסחר מעל למפלס 374.20, פרט למסחר/מסעדות/בתי קפה וכיו"ב אשר ישמשו את התעסוקה, כפי שמופיע בסעיף 4.2.1(ט).
- ד. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
- ה. ההוראה בדבר האיסור בהתקנת מכילי חניה בתחום התכנית הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

6.7

פיקוד העורף

- למען הסר כל ספק, היקף הזכויות הנדרשות למרחב מוגן תקני הנדרש הוא שטח שירות וכלולים בזכויות בניה בטבלת זכויות בניה בסעיף 5 בתכנית זו.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה
- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :
- ב. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.
- ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ו. העבודות יבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ז. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.9

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. מתן היתר איכלוס לכל אחד מ-3 השימושים העיקריים (מגורים, מסחר, תעסוקה) לא יהיו מותנים בהשלמת הבניה בשימוש האחר, כל עוד יובטחו דרכי גישה וחניות ראויות.

6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס 2. תנאי למתן היתר איכלוס יהא ביצוע ופיתוח תא שטח 805 בפועל.	6.9
6.10 תנאים בהליך הרישוי 1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה. 2. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה וקביעת הוראות חלוקה שיסדירו את רישום הבעלות בתלת מימד. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. 5. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות בכפוף להוראות תכנית זו. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה, שיכלול אמצעי הצללה תוך העדפה לנטיעת עצים בוגרים עתירי עלווה וייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע. 7. הכנת חו"ד אקוסטית (פרשה טכנית) שתתייחס לכל חלקי המבנה. 8. תנאי להיתר יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 9. תנאי להיתר יהא הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב העירונית, ע"י מהנדס ביוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד "מי שמש" ומשרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 10. תנאי להיתר יהא אישור חברת החשמל מחוז ירושלים. 11. תנאי להיתר יהא אישור רשות העתיקות. 12. תנאי להיתר יהא הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שהמבקש רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת פויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום. 13. חלחול מי נגר : יובטח חלחול מי נגר בהתאם לתמ"א 34. לשם כך יוצג פתרון להחדרת מי נגר מאושר ע"י הידרולוג. 14. בהתאם להוראות סעיף 63(8) לחוק תותר החדרת עוגנים זמניים לתחום חלקות מצרניות לצורך עבודות חפירה ודיפון בתחום התכנית ובלבד שתוצג חו"ד הנדסית, לפיה העוגנים הינם זמניים בלבד ואין בביצועם פגיעה בבינוי קיים בחלקות המצרניות.	6.10
6.11 תשתיות 1. תברואה ואצירת אשפה א. פתרונות האשפה יהיו בתיאום עם העירייה על פי השיטה המקובלת בעיר לעת פיתוח התכנית. ב. לפסולת מפעילות המסחר יקוצו מיכלי אצירה נפרדים משל המגורים. ג. יותרו דחסני אשפה למסחר ולתעסוקה בתת הקרקע. ד. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרש, בנוסף ישולבו מתקני מיחזור שכונתיים בשצ"פ בכפוף לאישור מהנדס העיר. ה. יותר שימוש של מתקני מיחזור בתחומי הדרכים. 2. ניקוז מי נגר א. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, עד למוצא לשצ"פ, שם יושהו המים לפני כניסתם לערוצים הטבעיים. ב. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקיה אשר	6.11

6.11

תשתיות

מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצי"פים ממערכת הניקוז.

ג. אין לנקז מי נגר מן המגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל או למגרש שכן (למעט בתנאים המפורטים בתכנית זו). מי נגר ינוקזו אל שטח איסוף קרוב בתחומי המגרש, או קולטן מערכת ניקוז באישור מחלקות התשתיות ברשות המקומית.

ד. פתרון הניקוז יופיע בבקשה להיתר הבניה.

3. תקשורת

א מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

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

ג. במידה וידרשו ארונות נוספים אות מתקנים עיליים נוספים הארונות ימוקמו בתחום מגרש הבניה - בגומחה בקיר המקיף את המגרש והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועות השירות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.

ד. התשתיות לרשת הטלפון תהייה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.

ה. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.

4. ביוב

א. תשתיות הביוב יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. יהיה חיבור של המתחם למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף.

ג. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.

ד. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

5. מים

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד מי שמש, משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.

ב. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שיקבעו על ידי רשות הכבאות.

ג. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.

ד בתכנון המפורט של תשתיות הביוב ישורין שטח עתידי לצנרת מים מושבים להשקיית השצי"פ.

ה. תכנון קווי המים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) - אוקטובר 2012"

6. מערכות גז ביתי

א. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז בשצי"פ 805 גם עבור תא שטח 902.

7. מעבר תשתיות בין מגרשים

א. יותר מעבר מערכות תשתיות וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים, בכל מקום בו נדרש הדבר, בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.

ב. מעבר מערכות תשתית וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים ואישור בעליהם.

ג. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את



תשתיות	6.11
זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקמם המדויק בבקשה להיתר הבניה. 8. הוראות לתאום תשתיות א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.	
	6.12
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.	
הוראות בזמן בניה	6.14
1. כללי א. חריגה מגבולות מתחמי הבניה ו/או המגרשים כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור מהנדס העיר, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית. הגישה לאתר תתבצע, ככל הניתן בתוואי דרכים מאושרות ולא דרך השטחים הפתוחים. ב. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות. ג. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפונו באופן שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי. ד. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. ה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. ו. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים. ז. ככול הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת. ח. במידה ולצורך הקמת התכנית תידרש הקמת עגורנים/מנופים, הנ"ל יעשה בכפוף לאישורים הנדרשים ע"פ דין. 2. שטחי התארגנות א. שטחי התארגנות, אחסון חומרי בנייה, אגירת חומרי עפר וכיוב' לא ת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחמי הבניה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יתוארו בתאום עם היח' הסביבתית בית שמש-שורק. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבנייה. ב. בהיתר הבנייה יקבעו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, אבק ורעש. תדלוק וטיפול בצוד מכני יעשה בהתאם לתקנות, דלקים ושמונים יאוכסנו במיכלים סגורים בתוך מאצרות. ג. בהיתר הבנייה יקבעו לוח זמנים ותנאים להשבת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות. 3. טיפול בעודפי חפירה ומילוי א. טיפול בעודפי חפירה ומילוי (להלן עודפי עפר) יערך בהתאם לנספח 6 המצורף לתכנית זו, ובכפוף להנחיית מהנדס העיר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קומות החניה והמסחר ייבנו בהינף אחד. ניתן לבנות את בניין המגורים ובניין התעסוקה בשלבים שונים ובתנאי שכל אחד ייבנה בהינף אחד.	
2	היתר מלא ראשון מתוקף התכנית.	היתר פיתוח לחניה ולשצ"פ
3	טופס 4 למבנה ראשון מתוקף התכנית	- ביצוע בפועל של חניה לשביעות רצון מהנדסת העיר ו/או מי מטעמה. - מינוי חכברת ניהול ואחזקה. - ביצוע ופיתוח השצ"פ בפועל. - התקנת התשתית הנדרשת לעמדות טעינה חשמליות לכלל החניות בבניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.