

1-232

מחוז ירושלים

עיריית בית שמש

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מס' ב.ש / 158

שינוי לתכנית מס' ב.ש / 200

הוראות התוכנית

אוגוסט 1998

מחוז ירושלים, עיריית בית שמש

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מס' ב.ש. / 158

שינוי לתכנית מס' ב.ש. / 200

### שם התכנית

נית זו תקרא תכנית מס' ב.ש. / 158 שינוי לתכנית מתאר מקומית ב.ש. / 200 - (להלן התכנית).

### מסמכי התכנית - התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

2. 20 דפים של הודאות בכתב (להלן הודאות התכנית).
  - 2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ: 1:2500 (להלן התשריט).
  2. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ 1:1250 ותכנית שלביות מומלצת בקנ"מ 1:5000 (להלן נספח מס' 1: תכנית בינוי ושלביות).
  2. הנחיות ניקוח וביטוס (להלן נספח מס' 2) ותכנית מנחה. בקנ"מ 1:1250.
  2. נספח חתכים הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 3).
  2. נספח תנועה הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן נספח מס' 4).
  2. 4 גיליונות תכנית בינוי ערוכה בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 5).
3. גבולות התכנית - הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית.

4. שטח התכנית - ב - 956.3 דונם.

### 5. מקום התכנית

התכנית מחוקמת בעיר בית שמש, בשטח הנתחם על ידי קורדינאטות אורך 196,750 ו- 199.250 וקורדינאטות דוחב 622.750 ו- 624.750.

שטח התכנית, כולל את חלקי הגושים הבאים:

גוש 34295	חלקי חלקות: 2,3,4,5,6,7,8.
גוש 34294 ✓	חלקי חלקות: 2, 3, 11, 12.
גוש 34296 ✓	חלקי חלקה: 7.
גוש 34281 ✓	חלקי חלקות: 1, 2, 21.

מסדות התכנית

6 קביעת חלוקה למגרשי מגורים ל 2318 יחידות דיור. מבני ציבור, שטחי מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, אחים לשיקום נופי, שטחים למתקנים הנדסיים, דרכים ושטח לתכנון מגורים בעתיד.

6 שינוי התוויית הדרכים העורקיות של העיר (דרכים מס' 5, 6, 11 בתכנית ב.ש. / 200) לתוואי המופיע בתכנית

6 קביעת הוראות לגבי הבינוי בשטח התכנית והטיפול בשטחים הפתוחים, בהתאם לתשריט ונספחים ובכלל

י:

א. קביעת אופי המבנים, שטחי בניה מדביים, מספר קומות מדבי, מספר יחידות דיור מדבי ותנאים למתן היתר בנייה.

ב. טיפול בשטחים ציבוריים פתוחים כגון: גנים שכונתיים, מעברים להולכי רגל ופארק שכונתי.

ג. קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות.

ד. קביעת הוראות לניקח וביסוס.

ה. קביעת תוואי דרכים חדשות - מיקומן ורוחבן.

ו. חלוקה חדשה.

כפירות לתכנית

זל תכנית זו חלוצת ההודאות הכלולות בתכנית מס' ב.ש. / 200 וכן הוראות תכנית מס' ב.ש. / 158 זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו מס' ב.ש. / 158.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית הן צרוף כל האמור והמצוין בדפי ההוראות שבכתב, בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא בתשריט). במקרה שההוראות אינן עולות בקנה אחד, זכך עוד לא נאמר אחרת, חלות ההוראות המגבילות יותר.

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

כל הניספחים הם מנחים בלבד למעט מיקום מחייב של קווי הבניין בנספח מס' 1.

9. אזור מגורים א' -

9.1 השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. המיועד לבניית יחידות דיור בודדות, דו-משפחתיות או טוריות צמודות קרקע, על פי התנאים והמיגבלות שבטבלה שבסעיף 14.1 שלהלן.

9.2 במגרשים המיועדים לשתי יחידות דיור כל מגרש מחולק לשני חלקים המיועדים לבניית יחידת דיור אחת בכל חלק, החלוקה על פי המסומן בתשריט ובנספח מס' 1, הבניה תעשה עם קיר משותף (קוו בניין 0) בקווי ההפרדה בין שני חלקי המגרש.

9.2.1 אין להפנות חלונות או פתחים אחרים לכיוון החלק השני של המגרש.

9.2.2 במגרשים מס' 508-513 מסומן חלק מהמגרש כשטח פרטי משותף. שטח זה יהיה בבעלות משותפת של שתי יחידות הדיור שבמגרש, וניתן לנצלו לצרכי חניה, כניסה משותפת, מקומות להצבת פחי אשפה וכן לצורך מיקום ארונות ותאי ביקורת לצרכי תשתיות. בכל מקרה אין למקם באזור זה גדר או שער, שאינם מאפשרים גישה חופשית לחלוטין למתקני האשפה והתשתיות. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי בגודלו וצורתו של השטח הפרטי המשותף, ובתנאי שתשמר הגישה החופשית למתקני התשתית הנ"ל, וישמר מיקום מקומות החנייה.

- 9.3 במגרשים בהם מותר לבנות יותר מ- 2 יחידות דיור, תבננה יחידות הדיור בבניה טורית, עם קירות משותפים, וחצרות פרטיות צמודות לכל יחידת דיור. אופן חלוקת השטח בין יחידות הדיור יקבע בהיתר הבנייה.
- 9.4 מס' הקומות, שטחי הבנייה, מס' יחידות הדיור, באזור מגורים א, יהיו על פי הטבלה שבסעיף 14.1 שלהלן.
- 9.5 לכל יחידת דיור יוקצו לפחות 2 מקומות חניה בתחום המגרש, ע"פ המתואר בתכנית הבינוי.
- 9.6 המרחק המינימלי בין חזיתות של יחידות דיור שונות הפונות זו לזו ובהן חלונות, יהיה לפחות 6 מטר להבטחת הפרטיות.
- 9.7 קווי הבניין קדמיים, אחוריים, וצדדיים יהיו על פי המתואר בנספח מס' 1.
- 9.8 בבקשה להיתר בנייה, חובה להציג ניצול של 100% משטח הבנייה העיקרי המותר, מתוכם ניתן לבנות בשלב שני עד 50 מ"ר. אלא אם כן הועדה המקומית השתכנעה שלא ניתן לנצל במגרש את כל זכויות הבנייה. כל בנייה עתידית של תוספת, תהיה בהתאם להיתר המקורי, אולם תדרוש הגשה של בקשה להיתר נפרדת. כל שלב בנייה יכלול מעקות וחומרי גמר, לפי המוגדר בהוראות המחייבות, גם לגבי אותם חלקי בניין המיועדים לשינוי בעקבות בניית התוספת.
- 9.9 לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת: לא תותר הקמת מיסלעות בגובה העולה על 1.5 מטר בתוך המגרש.
- 9.10 הקירות התומכים של המגרשים התחתונים הפונים לכיוון הדרך המקיפה את השכונה, יבנו במרוכז על פי פרט וסוג אבן אחידים.
- 9.11 לא תותר הפניית הרחבות דיור, לכיוון מגרשים ציבוריים פתוחים.
- 9.12 הנחיות לגבי פרטי גימור:
- 9.12.1 כל חזיתות המבנים, תהיינה בנויות באבן בעיבוד טובזה, בלפחות 70% מהמעטפת החיצונית, ועוד 25% בחומרים נוספים או בעיבוד אבן אחר.
- 9.12.2 לא תותר בניית גגות משופעים. לא יותר שימוש בגגות רעפים.
- 9.12.3 קירוי של חניות: יותר קירוי מחומרים קלים בלבד. לא תותר סגירה של דפנות החנייה. לא יותר שימוש בגגות רעפים לצורך קירוי החניות. גובה השער החוסם את החנייה לא יעלה על 1 מטר מפני המידרכה.
- 9.12.4 במגרשים הנמצאים במיזרון עולה של לפחות 3 מטר בתוך המגרש, מותר להקים חניה בנוייה ומקורה, המשולבת בקיר הפיתוח, ועליה חצר מגוננת/מרופפת.
- 9.12.5 במגרשים בהם מצויין בטבלה שבסעיף 14.1 להלן, שמותר להקים בהם מרתף, תותר הקמת מרתף. המרתף ימוקם כך שגובה התקרה שלו לא יעלה על 1.0 מטר מגובה החצר המקיפה אותו, גובה נטו של קומת המרתף יהיה עד 2.40 מטר. המרתף יחשב כשטח שרות, וגודלו יחד עם שאר שטחי השירות, יכול להגיע עד 30 מ"ר. ציון הקומות שמתחת/מעל למפלס 0.00 אינו כולל את קומת המרתף.
- 9.13 ניתן לבטל את קווי הבניין בין שני מגרשים המיועדים לבניית יחידת דיור אחת, עד לקו בניין אפס, ולבנות בקיר משותף, בתנאי שהגשת היתר הבנייה תהיה משותפת. במקרה זה יחולו על המגרש תנאי הבנייה של מגרש דו-משפחתי. לא ניתן לבטל קווי בנין במקומות בהם עובר או מתוכנן קווי תשתית ציבורי כמחזכר בסעיף 31.7 שלהלן.

**10. אזור מגורים ב' - השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב', יחולו עליו ההוראות הבאות:**

10.1 באזור זה תותר בניה של מבני קומות אנכיים עד 5 קומות, מעל מפלט 0.00, או מבנים מדורגים או מבנים המשלבים דרוג בקומות התחתונות ומבנה קומות אנכי בקומות העליונות.

10.2 דרוג, לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומה בעומק של לפחות 2.5 מ', נסיגה זו צריכה להיות לאורך 60%, לפחות, מהחזית של יחידת הדיור.

10.3 מס' יחידות הדיור, מספר הקומות ושטחי הבנייה הכוללים יהיו כפי הטבלה של אזור מגורים ב' שבסעיף 2 להלן.

10.4 מרווח מינימלי בין מבנים בתוך המגרש יהיה 10 מ' לפחות, ייחידות בקומות הצמודות לקרקע בהן יותר מרווח של 6 מטר.

10.5 לפחות 40% מהחניה בשטח המגרש תהיה חניה מקורה על ידי גגיה מבויין המגורים, כולל מרפסות בולטות למעט מגרשים מס' 200, 201, 209, 210, 225, 226, 227.

10.6 במגרשים בהם מופיע סימון של חזית מסחרית, ישולבו שטחי מסחר שכונתי, בקומת הקרקע. גודל השטח המסחרי יהיה על פי המצוין בטבלה שבסעיף 14.2 להלן. במגרשים בהם ישולב מסחר, תותר בניה של השטחים המסחריים שבקומת הקרקע בקו בנין 0, בהתאם להנחיות שבסעיף 8 להלן.

10.7 במגרש 230 יש לאפשר מעבר לציבור, ברוחב של 3.5 מטר ובגובה של 4 מטר לפחות, בין כביש 315 לכיכר מס' 801, כמודגם בתכנית הבינוי.

מיקומו המדויק של המעבר יוגדר בהיתר הבנייה. שטח המעבר ייחשב כשטח בו קיימת זיקת הנאה לציבור, ואין אפשרות לסגור אותו בשער או בכל אמצעי אחר.

**11. אזור מגורים ג' - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות הבאות:**

11.1 באזור זה תותר בניה גם של מבנים הגבוהים מ- 5 קומות.

11.2 בבנייה בודדים או המשכיים ללא דרוג, או עם דרוג נמוך יחסית בחלק התחתון של המבנה.

11.3 מספר יחידות הדיור, מספר קומות, ושטחי הבנייה הכוללים יהיו כפי הטבלה של אזור מגורים ג' שבסעיף 14.3 שלהלן.

11.4 לפחות 40% מהחניה במגרש תהיה חניה מקורה, על ידי גגיה מבויין המגורים כולל מרפסות בולטות, למעט מגרשים מס' 401, 403.

11.5 במגרשים בהם מופיע סימון של חזית מסחרית, ישולבו שטחי מסחר שכונתי, בקומת הקרקע. גודל השטח המסחרי יהיה על פי המצוין בטבלה שבסעיף 14.3 להלן. במגרשים בהם ישולב מסחר, תותר בניה של השטחים המסחריים שבקומת הקרקע בקו בנין 0, בהתאם להנחיות שבסעיף 8 להלן.

11.6 מרחק מינימלי בין חזיתות של יחידות דיור שכונתיים יהיה לפחות 10 מ', ובחן חלונות, יהיה לפחות 10 מ', למסחת הפרטיות, למעט בקומות הצמודות לקרקע בהן יחידות דיור של 6 מטר, ולמעט חלונות של חדרי יחידים ואזורי שרות.

**12. מגרשים למגורים על פי כש / 200 -**

12.1 שטח מס' 409-416 הינם שטחי כבישים מבוססים וביטוחים המגורים על פי הנחיות בתכנית מס' 200. פניהם זכויות הבניה, מס' יחיד וכד', לגבי שטחים אלה ייחשבו בתכנית מפורטת נפרדת. לא ניתן לציא למגרשים אלה היתר בנייה על פי תכנית זו.

הוראות כלליות לאזורי מגורים ב', ג':

1 לכל יחידת דיור, תתויב הקמת מחסן כחלק משטחי השירות, בשטח שלא יפחת מ- 2 מ"ר ובגובה שלא יה על 2.20 מטר. מיקום המחסנים יכול להיות בקומת הכניסה, בקומת החניה, או בקומות שמתחת למפלס ניסה.

1: לא תותר כניסה לרכב למגרשי המגורים מכיוון הדרכים המיתאריות העירוניות מס' 5 ו- 6.  
 2: בבקשה להיתר בניה חובה להציג ניצול של 100% משטח הבנייה העיקרי המותר. יובהר בזאת כי לצורך תותר הצגה של אופציות להרחבות דיור עתידיות בשטח של עד 20 מ"ר ליחידת דיור, כחלק מהשטח העיקרי. לא אם כן הועדה המקומית השתכנעה שלא ניתן לנצל במגרש את כל זכויות הבנייה. לכל בניית תוספת, דרש בעתיד בקשה להיתר נפרדת במקרה של תוספת. יותר לוועדה המקומית לבקש את אישור האדריכל זקורי של המבנה.

13 פתרון להרחבת הדירה לא יפגע באיכות הדיור בשלב הבנייה הראשון והשני. פתרון להרחבת הדיור יותנה תוספת אגפים שיבנו מהקרקע, או בניה על גבי מרפסות, וגגות. לא תותר קומת עמודים לצורך התוספת. כל לב בניה יכלול מעקות וחומרי גמר לפי המוגדר בתקנון זה, גם לגבי אותם חלקי בנין המיועדים לשינוי עקבות בניית התוספת.

'א תותר הפניית הרחבות הדיור לכיוון כבישים 5,6, 301, 302, 303. וכן לכיוון מגרשים ציבוריים מס' 800, 801, 81, 803, 802, 826, 814.

13.1 לכל דירה שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה המשויכת לה, עולה על 9 מ' או 3 קומות מגורים (הקטן מביניהם) תחול חובת הצגת פתרון של פיר הכנה למעלית, במסגרת הבקשה להיתר. במידה וההפרש הנ"ל עולה על 12 מ' או 4 קומות מגורים (הקטן מביניהם) תחול חובת הקמת מעלית בפועל.

13.6 קווי הבניין בכל מגרשי המגורים יהיו על פי המתואר בנספח מס' 1.

13.7 בכל שטח התכנית תותר חריגה מקווי הבניין עד למרחק של 1 מ' מקווי המגרש, לכיוון הדרך הסמוכה, לצורך בניית חדר המדרגות ואזור המעלית, בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר לכניסה למעט אזור מגורים א' בו לא תותר חריגה כלל.

ובלת חגרשים, היקפי בניה ומגבלות בניה לאזורי המגורים:

14 אזור מגורים א':

מרתף	מס' חירבי		שטח ליח"ד למגורים		מס' יח"ד מקסי'	מס' חגרש
	קומות	מעל	שדות	עיקרי		
מותר	מתחת 0.00	0.00				
מותר	מרתף בלבד	2	10.30 (*)	180	1 למגרש יח"ד 55 סה"כ	120-121, 124, 127, 129, 131, 134, 136, 139-143, 146-150, 153-157, 160-164, 166, 167, 169, 171, 173, 175, 176.
מותר	1	1	10.30 (*)	180	1 למגרש סה"כ 22 יח"ד	123, 125, 126, 128, 130, 132, 133, 135, 137, 138, 144, 145, 147, 152, 158, 159, 165, 168, 170, 172, 174, 177
אסור	1	2	10	180	1 למגרש סה"כ 1 יח"ד	122
מותר	מרתף בלבד	2	10.30 (*)	180	2 למגרש סה"כ 10 יח"ד	514-518
אסור	0	3	10	180	2 למגרש סה"כ 18 יח"ד	509-526, 501
אסור	1	2	10	180	2 למגרש סה"כ 36 יח"ד	501-507, 508-513, 527-501
מותר	1	1	30, 10 (*)	180 מ"ר	2 למגרש סה"כ 2 יח"ד	532
אסור	0	3	10	180	1 למגרש	128
אסור	0 (**)	3	10	180	4 למגרש סה"כ 12 יח"ד	521-528
					157 יח"ד	סה"כ

לכל יח"ד יוקצו 2 חניות בתחום המגרש.  
 (\*) - 10 מ"ר שטח שדות ללא מרתף, 30 מ"ר שטח שרות עם מרתף.  
 (\*\*) למעט יח"ד הצפונית אותה יש לדרג לקומה אחת מתחת למפלס 0.00.

הערות	מס' חניות	מס' מיני של חדרי מדרגות	מס' קומות מירבי	שטח בניה למגורים		מס' יחיד מקס'	מס' מגדש
				מירבי במ"ר	מירבי במ"ר		
	153	10	5	1875	11625	125	200
	71	4	4	870	5394	58	201
4 קומות מכביש 4.302, 4 קומות מכביש 305	145	10	4	1710	10602	114	202
6 קומות מכביש 305, כל השאר 4 קומות.	55	3	6	660	4092	44	203
	38	3	4	510	3162	34	204
	32	2	4	405	2511	27	205
	11	1	4	135	837	9	206
	44	3	4	600	3720	40	207
	13	1	4	150	930	10	208
	89	7	5	1200	7440	80	209
	108	7	5	1290	7998	86	210
	21	2	4	270	1674	18	211
	47	2	4	540	3348	36	212
	16	1	4	180	1116	12	213
	70	5	6	840	5208	56	214
	43	3	5	480	2976	32	215
3 קומות מכביש 315, 6 קומות מכביש 301	73	4	6/3	810	5022	54	216
4 קומות מכביש 315, 6 קומות מכביש 301	42	3	4/6	540	3348	36	217
	10	1	3	120	744	8	218
	53	3	5	585	3627	39	219
	40	3	3	600	3720	40	220
	49	3	4	630	3906	42	221
	33	3	5	450	2790	30	222
4 קומות לכביש 314, 3 קומות לכביש 302	51	3	4/3	615	3813	41	223
	96	5	4	1260	7812	84	224
	46	3	4	510	3162	34	225
	48	4	4	600	3720	40	226
בניין פינתי 5 קומות, כל השאר 4 קומות.	50	3	5	615	3813	41	227
	45	4	4	600	3720	40	228
מסחר בהיקף של 180 מ"ר, קו בניין מחייב	40 4 + למסחר	4	3	495	3069	33	229
מסחר בהיקף של 400 מ"ר, קו בניין מחייב	40 11 + למסחר	3	4	525	3255	35	230
	27	2	4	300	1860	20	231
	25	2	4	300	1860	20	232
5 בשורה עליונה, 4 קומות בשורה תחתונה	118	9	4,5	1305	8091	87	233
	57	4	4	810	5022	54	234
	36	4	3	465	2883	31	235
				23.850	147.870	1590	2400



## 14.3 אזור מגורים ג':

הערות	מס' חניות	מס' מיני של חדרי מדרגות	מס' קומות מירבי	שטח בניה למגורים		מס' יחיד מקט'	מס' מגרש
				מירבי במ"ר	עיקרי		
	63	4	8,7	840	5208	56	400
8 קומות מכביש 305, 7 קומות משצ"פ מס' 827.	90	3	9	1110	6882	74	401
	121	5	8	1380	8556	92	402
קוו בניין מחייב	57	5	6	660	4092	44	403
	38	3	6	390	2418	26	404
	48	3	7	600	3720	40	405
	128	6	8	1590	9858	106	406
מסחר בהיקף של 180 מ"ר, קוו בניין מחייב, מספר קומות לא כולל קומת מסחר.	29	1	7	375	2325	25	407
8 קומות מכביש 314, 7 קומות משצ"פ 827.	9 + למסחר	4	8,7	780	4836	52	408
	61						
				7725	47895	515	סה"כ

14.4 סה"כ בכל האזורים: 2,262 יח"ד. סה"כ יחד עם שטח לתכנון מגורים בעתיד: 2,318 יח"ד. סה"כ שטח מסחר בכל האזורים: 760 מ"ר.

## 14.5 הערות לטבלאות זכויות הבנייה:

14.5.1 השטחים המפורטים כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין למעט מרפסות פתוחות שלא יחשבו בשטח עיקרי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, 1992.

14.5.2 מס' יח"ד המופיע בטבלאות ממצה את הזכות להוספת יח"ד במסגרת סטייה בלתי ניכרת. כל תוספת של יח"ד תהווה סטייה ניכרת מן התכנית, לבד מההמקרה המופיע בסעיף 14.5.3 שלהלן.

14.5.3 תותר העברה של עד 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש סמוך לו, ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים בעת הגשת הבקשה להיתר. בקשות כאלה תישקלנה רק במקרה ושני המגרשים הם בידי אותו יזם/קבלן, ורק לאחר קבלת הסכמה עקרונית מטעם מהנדס העיר והועדה המקומית, בטרם הגשת הבקשה. במקרה של העברת יח"ד ממגרש למגרש יועברו זכויות בניה (עיקרי + שרות) ושטחי החניה בהתאם.

14.5.4 תותר תוספת שטחי שרות לשטחים המפורטים בטבלאות עבור השימושים הבאים: חניה מקורה, חדרי מדרגות משותפים, מעברים משותפים, ארקדות, חללי כניסה משותפים. שטחים אלה לא ימנו במכסת שטחי השרות המותרים. (הוראת סעיף זה אינה חלה על אזור מגורים א').

14.5.5 השטחים המסחריים המפורטים בטבלה כוללים את השטחים העיקריים, ואת שטחי השרות השייכים להם והנם בנוסף לשטחי המגורים.

14.5.6 מס' הקומות המרבי יחושב מעל מפלס ה- 0.00 כהגדרתו בסעיף 33.2. מס' הקומות מתחת למפלס זה, בנוסף הבינוי ובחתיכים הינו מנחה בלבד.

14.5.7 מספר חדרי מדרגות מינימלי מחייב הינו מספר חדרי המדרגות המשותפים המינימלי, כולל מבואת כניסה אחת או יותר, הנדרש במגרש.

## 1. שטח לבנייני ציבור

- ושטח הצבוע בתשריט בצבע חום ותחום בקו חום כהה, הוא שטח לבנייני ציבור.
- גל שטח זה חלות הוראות תכנית המתאר ב.ש. 200/ לבנייני ציבור וחינוך וכן ההוראות הבאות:
- 15.1 השימושים המומלצים יהיו כמפורט בטעיף 15.13 שלהלן. הועדה המקומית תהיה רשאית לצרף במגרש אחד כמה שימושים של בנייני ציבור.
- 15.2 הועדה המקומית רשאית לצרף שני מגרשים סמוכים של שטח לבנייני ציבור למגרש אחד, או לחלק מגרש אחד לשניים, במקרה כזה, יהיה שטח הבנייה במגרש החדש כצדף שטחי הבנייה של המגרשים בנפרד וקווי הבניין בין שני המגרשים יבוטלו. לאחר הצרף ניתן יהיה לערב בין השימושים שבאותו מגרש. במידה והחלוקה או הצירוף עוסקים במגרשים שיעודם המומלץ הוא מוסדות חינוך, יאושרו החלוקה או הצירוף עם משרד החינוך. במקרה של חלוקה לא יהיה צורך בתכנית איחוד וחלוקה כחוק.
- 15.3 גובה הבניה במגרשים לבנייני ציבור מוגבל עד 2 קומות מעל מפלס כניסה למעט בתי הספר בהם מוגבל גובה הבניין ל- 3 קומות מעל מפלס הכניסה. בנוסף, תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות, מקלטים וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה.
- 15.4 הועדה המקומית רשאית לאשר במגרשים של מבני ציבור, מבני עזר ומיתקנים הנדסיים. המיתקנים ישולבו במבנה, ויהיו בתוך תחום קווי הבניין, גובה המתקן הנדסי לא יעבור את גובה המבנה.
- 15.5 כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין ציבור גם אם רק חלק מהבניין נבנה בשלב הראשון, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח הכוללת את כל שטח המגרש, בקני"מ 1:250 ובה יפורטו: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים פרטי פיתוח, חומרי גמר וניקוז מי גשם, הכל על רקע מצב קיים.
- 15.6 קווי הבניין למגרשים הם על פי המסומן בנספח מס' 1.
- 15.7 יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרשים הציבוריים. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין המגרשים והבניינים או בתוכם.
- 15.8 תתחד תוספת שטחי בניה עבור חניה מקורה. שטחים אלה לא יחשבו כחלק מהשטחים העיקריים או משטחי השרות.
- 15.9 יותר שילוב חניה ציבורית בשטח למבני ציבור.
- 15.10 אחוזי הבנייה המותרים יהיו עד 100% כולל שטחי שרות. מתוכם עד 20% שטחי שרות.
- 15.11 הגגות במבני הציבור יבנו מחומרים שונים. חלה חובה לבצע ב- 60% מהגגות, גגות משופעים. גימור הקירות יהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בשילוב חומרים נוספים עד 50%.
- 15.12 במגרשים מס' 604, 611, 615, 621, קיימת הנחיה לגבי מיקום הכניסה הראשית למבנה הציבור. סימון הכניסה מופיע בנספח מס' 1. תכנית הבינוי.
- 15.13 במגרש מס' 601 מחזר להעביר ניקח חצרות של מגרש מגורים מס' 225. הניקח יעבור בין קווי המגרש לקווי הבניין. האחזיות על הסדרתו ותחזוקתו מוטלת על בעלי המגרש למגורים.

## 15.14 השימושים המומלצים למוסדות ציבור :

## טבלת מוסדות ציבור

שימוש מומלץ	חסי מגרש
מעון יום	600
גן סרום חובה	601
בית ספר לחינוך מיוחד	602
בית כנסת קטן	603
בית ספר יסודי	604
גן סרום חובה	605
בית כנסת קטן	606
מעון יום	607
גן סרום חובה	608
מגרש רחבי	609
מועדון גוער	610
בית ספר מקיף	611
בית כנסת גדול	612
מקוה + מגרש רחבי	613
גן סרום חובה	614
בית ספר יסודי	615
בית כנסת קטן	616
גן סרום חובה	617
גן סרום חובה	618
גן סרום חובה	619
בית כנסת קטן	620
בית ספר יסודי	621

## 16. חזית מסחרית

קו שחור עבה - קוו שתי נקודות קוו, בתשריט מציין חזית מסחרית בקומת הקרקע של מבנה המגורים. במקום זה יש להקצות שטח למסחר שכונתי ושירותים שכונתיים כגון: חנויות לממכר והכנת מזון, מכבסה, טיפת חלב, בית קפה בנק משרדים וכד'.

16.1 במות השטח הסחור למסחר מפורטת בטבלת השימושים בה מופיע המגדש. מתוך השטח הסחור לבניה ניתן להקצות עד 10% לשטחי שרות.

16.2 מיקומו הסופי של השטח המסחרי במעטפת קומת הקרקע לאורך החזית, יאושר ע"י הועדה המקומית בשלב מתן היתר הבנייה.

16.3 הבקשה להיתר הבנייה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. אחריות הפיתוח תחול על היזם המפתח את המגרש כולו.

כמו כן יוצגו כל הסיודים המתחייבים לצורך הפרדת מתקני האחסון והאשפה, וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים ולקונים, בשל פריקה של סחורות. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש.

16.4 גובה הקומה המסחרית יהיה מינימום 4 מטר ועד 7 מטר מקסימום. תותר הקמת גלריה בשטח החנות שטח הגלריה יחשב כחלק מהיקף הבנייה הסחור.

16.5 היתר הבנייה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט יהיה מותאם, וישולב היטב בחזות הכללית של המבנה. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.

16.6 השטח המסחרי יבנה בנטיגה מחזית הבניין, כשבחזיתו אדקדת עמודים. המהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל. רוחב מינימלי של הארקדה 3.5 מטר. גובהה המינימלי 3.5 מטר. כל שטח הארקדה, והשטח שבינה לבין הדרך הסמוכה למגרש יהווה שטח לשימוש הציבור ולא ניתן יהיה לסגור אותו לצרכים פרטיים. דינו של שטח הארקדה כשטח בו קיימת זכות מעבר לציבור. שטח הארקדה לא יחשב במניין השטחים העיקריים או שטחי השרות.

16.7 תותר בניה של השטח המסחרי בקו בנין 0, לכיוון הדרך הסמוכה וכן לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שזוהי החזית המסחרית הפעילה (ולא חזית אחורית).

16.8 הבקשה להיתר בניה למסחר ולמגורים תוגש בבקשה אחת. סופס סיום הבנייה יינתן רק לאחר שיושלם הפיתוח של החלק המסחרי והמגורים במלואם.

**17. שטח למסחר**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, הוא שטח למסחר. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

- 17.1 יעודי הקרקע המותרים בשטח זה הם כמו בסעיף 16.
- 17.2 שטחי הבנייה המותרים הם על פי המפורט בטבלה בסעיף 17.5 שלהלן.
- 17.3 על השטח למסחר יחולו ההוראות שבסעיפים 16.3, 16.5, 16.6, 16.7.
- 17.4 גובה מקסימלי לבניה הוא שתי קומות. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3 מטר, מקסימום 5.5 מטר. זמעליה קומה נוספת של עד 3.5 מטר. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע, כמחכר בסעיף 16.4.
- 17.5 שטחי הבנייה המותרים למסחר:

הערות	מס' קומות מירבי	שטח בניה מירבי במ"ר		מס' מגרש
		עיקרי	שרות	
	2	150	20	700
בכיכר המרכזית. קוו בניין מחייב	2	400	40	701
	2	200	20	702
	2	120	20	703
	0	0	0	704
		870	100	סה"כ

17.6 מגרש מס' 704 מוצמד למגרש 701 ומיועד להשלמת מקומות החניה למגרש זה.

**18. כיכר שכונתית**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קוים אלכסוניים ירוקים בהים, הוא כיכר שכונתית, ציבורית. על שטח זה חלות ההוראות הבאות

- 18.1 יותרו שימושים של כנסים, ירידים, מופעים וכד'.
- 18.2 למסחר סביב הכיכר יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש בכיכר לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 5 מטר מחזית הבניין.
- 18.3 בתחום הכיכר לא תותר כל בניה לדבות מבני קירוי קלים לשטחי הישיבה המסחריים, פרט לפרגולות הצללה שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח הנדפי של הכיכר.

18.4 השטח שמתחת לכיכר השכונתית יכול להיות מנוצל לצורכי חניה ומבני עזר ציבוריים (כגון: תחנת טרנספורמציה, תאי חלוקת דואר וכו').

18.5 לא תותר חניה בשטח הכיכר. יותקנו הסיזורים הטכניים הדרושים למניעת החניה, פרט לשטחים המסומנים בקוים אלכסוניים צפופים, בהם תותר חניה ע"פ תכנון תנועת, לצרכים ציבוריים בלבד.

### 19. שטח ציבורי פתוח, שטח לשיקום נופי ושטח לשימור נופי

19.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות ההוראות שנקבעו לשטח ביעוד זה בתכנית המיתאד ב.ש/200, וכן ההוראות הבאות:

19.1.1 המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, תאורה פרגולות וכד'.

19.1.2 בשטחים ציבוריים פתוחים מותר למקם גם מבנים הנדסיים לצרכי השכונה כגון: מבני טרנספורמציה, מבני תקשורת, מתקן שאיבה למים וכד', וכן מדבצים לחלוקת דואר, מבנים לשרותים ציבוריים וכן חדר גן. כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב ניקוח, מים, חשמל וכו'. גובה המתקן ההנדסי לא יעבור 2 קומות, הוא ישולב היטב בפיתוח הכללי.

19.1.3 במגרשים בהם קיים אתר ארכיאולוגי לשימור, יובטחו הסיזורים הדרושים לשמירה על הערכים הארכיאולוגיים שבשטח. ישמרו השטחים המיועדים לשימור בהתאם לחפירה ארכיאולוגית. בתחומי השטח המסומן כאתר ארכיאולוגי, אין לבצע עבודות בינוי או פיתוח, להוציא הכשרת האתר כגן ציבורי, על פי תכנית שתותאם עם רשות העתיקות. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח הוא ביצוע גידור של האתר וסימונו בצורה בולטת, באמצעות גדר רשת יציבה.

תנאי להוצאת היתר בניה בשטח הוא ביצוע גידור של האתר וסימונו בצורה בולטת, באמצעות גדר רשת יציבה.

19.2 השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק כהה מיועד לשיקום נופי. בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלטי הקרקע, זכב שתילה של עצים, טיפול בחדש קיים וכד'.

בשטח לשיקום נופי מותר להעביר מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בשיקום הכולל וכן דרכי גישה וטיפול בתשתיות אלה.

19.3 העבודות בשטח ציבורי פתוח ושטח לשיקום נופי אינן מצריכות היתר בניה.

19.4 במגרש מס' 852 ניתן למקם דרך מוצעת חאת ללא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.

19.5 את רצועת השטח לשיקום נופי שמדרום לדרך מספר 6, הנכללת ברוחב הדרך מותר לנצל לצורך הרחבת הדרך, ללא צורך בשינוי התב"ע.

19.6 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק-בחול, מיועד לשימור נופי כמוגדר בהוראות תכנית מס' בש/200.

### 20. שטח למתקן הנדסי

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה, הוא שטח למתקן הנדסי, על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

20.1 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, תחנות תקשורת בזק, תחנות שאיבה למיים וכד'.

20.2 בעת הגשת היתר בניה תותר חלוקת המגרש ורישום זיקות מעבר בין השימושים השונים.

20.3 במגרשים תותר בנייה בקו אפס לכל צידי המגרש.

20.4 גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.

21. שטח לתכנון מגורים בעתיד

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב, הוא שטח לתכנון מגורים בעתיד ועליו יחולו ההוראות הבאות:

- 21.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא אישור התכנית מפורטת לשטח זה, אשר תפרט את אופי הבינוי, אחוזי הבניה המותרים, קווי הבניין ופרטי הבינוי והפיתוח.
- 21.2 תנאי לאישור תכנית מפורטת לשטח זה יהיה מתן פיתרון הולם לבניות הגאולוגיות הקיימות בשטח, שיניח את דעתם של יועצי קרקע, ניקוז וביסוס שהוסמכו למטרה זו על ידי יזם התכנית.
- 21.3 היקף הבניה המותר בשטח זה לא יעלה על 56 יח"ד.
- 21.4 עד למועד אישור התכנית המפורטת, תנתן לרשות המקומית הזכות להשתמש ולטפל בשטח זה כשטח ציבורי פתוח, ללא הקמת מבנה כלשהו.

22. שטח בו הבנייה אסורה מסיבות גיאולוגיות

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים כחולים וצופים, ותחום בקו שחור הוא שטח בו הבנייה אסורה מסיבות גיאולוגיות. תותר הזת גבולות השטח הנ"ל בהתאם לבדיקה פרטנית, של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישור יועץ ביסוס וניקוז מטעם יזם התכנית.

23. שטח המחייב טיפול מיוחד בניקוז וביסוס

- השטח המסומן בתשריט בנקודות כחולות ותחום בקו שחור הוא שטח בו הבנייה אסורה, אלא אם יעשה טיפול מיוחד בניקוז וביסוס ותהיה בו התייחסות מיוחדת לייצוב הקרקע.
- 23.1 הטיפול המיוחד בשטח זה יעשה על פי ההנחיות בנספח מס' 2.
  - 23.2 ההחלטה הסופית על סוג הטיפול המיוחד בקרקעות עם מיגבלות, הוא בידי החברה ומהנדסיה, כפוף לתנאים הבאים:
    - 23.2.1 יועץ הקרקע של החברה יכין התייחסות מיוחדת לבעיית הקרקע במיתחם.
    - 23.2.2 לא תהיינה השפעות על חברות שכנות, הפיתרון ההנדסי יהיה מקובל הדדית על שתי החברות ובמידה והשכנות היא עם מגרשים ציבוריים הפיתרון ההנדסי יהיה מקובל על משהב"ש.
    - 23.2.3 החברה תהיה בכל מקרה אחראית הן לתכנון והן לביצוע של הטיפול המיוחד בקרקעות עם מגבלות.
  - 23.3 תנאי למתן היתר בניה בשטח זה, הוא אישור התכנית על ידי יועצי ניקוז וביסוס, שהוסמכו למטרה זו ע"י זמי התכנית.
  - 23.4 תותר הזת גבולות השטח הנ"ל בהתאם לבדיקה פרטנית, של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישור יועץ ביסוס וניקוז מטעם יזם התכנית.
  - 23.5 עלויות הטיפול וניקוז היסודות בתוך המגרשים יהיו על הקבלן המפתח את המגרש.

24. חניה ציבורית

- 24.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם רשת קווים שחורים אלכסוניים הוא שטח לחניה ציבורית.
- 24.2 הכנינת אחריות הטיפול והפיתוח של שטח זה, יהיה דינו כמו כל שטח ציבורי פתוח.
- 24.3 חלה חובת שילוב עצים בשטח החניה, כמתואר בסעיף 31.9.

25. דרכים מתוכננות וקיימות

- 25.1 השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או בקווים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים המיועדים לדרכים או דרכים משולבות בהתאמה.
- 25.1.1 השטחים המיועדים לדרכים משולבות יכללו: תנועת רכב, תנועת הולכי רגל, חניה, גינון ופיתוח במשולב.
- 25.2 השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחי דרכים מאושרות על פי תכניות בתוקף. על שטחים אלה יחולו הוראות סעיף 25.1 הנ"ל.
- 25.3 לא יוצאו היתרי בניה על פי תכנית זו לפני שיוגש לאישור משרד התחבורה תכנון תנועת מפורט של הצמתים בשכונה.

26. דרך קיימת לכיטול

- השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים דקים, מציינים דרך קיימת בתכניות קודמות, המבוטלת בתכנית זו.
- בשטחים אלה ייעודי הקרקע יהיו בהתאם לסימון יעוד הקרקע החדש.

27. קו בניין מחייב

- במגרשים מס' 701, 230, 407, 229 קיים קו בניין מחייב, המסומן בקו סגול עם קוו משונן בחזית המגרש. בחזית זו של המגרש יש לבנות בקו בניין אפס או בוטיגה של עד 1 מטר מגבול המגרש, וזאת לפחות ב- 60% מאורך החזית המסומנת. הנחיה זו מחייבת בניה של לפחות 3 מקומות המבנה בקו בנין 0, בנוסף לקומת חניה.
- במגרשים מס' 202, 203, 204, 206, 211, 212, 213, 403, קיים קו בניין מחייב, במגרשים אלה יש לבנות על קו הבניין כפי שהוא מסומן בתשריט או 3 מטר פנימה ממנו. וזאת לפחות 60% מאורך החזית המסומנת, לפחות ב- 3 מקומות המבנה בנוסף לקומת החניה.

29. תנאים למתן היתרי בניה וטופס 4

- תנאים למתן היתר בניה:
- 29.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום עם מגישי התכנית.
- 29.2 בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
- תכנית פיתוח של כל המגרש בקנ"מ 1:250.
- תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100.
- ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.
- פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, בהתאם לסעיף מס' 30.1.
- תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידת הדיור.
- סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית, בהתאם לסעיף 13.5.
- פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים.
- מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.

29.3 מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הועדה המקומית.

29.4 תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעתו של מהנדס העיר, הערבות בדבר ביצוע כל התניות הועדה המקומית בהיתר. הערבות תוחזר לאחר מימוש בפועל של כל התנאים.

29.5 קודם התחלת עבודות הבנייה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח שיקום נופי, בשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לבצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך. בניית קירות התמך תביא לאישור חלקו השני של היתר הבנייה.

בניית קיר התמך תיעשה על פי הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית.

29.6 אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.

29.7 תנאי להיתר בניה יהיה תכנון עקרוני לשצ"פים בקנ"מ 1:500 כולל מפלסים.

29.8 תותר הוצאת היתר בשני שלבים.

29.9 אישור תכניות הכנה למערכת קריאה ממוחשבת של מדי מים.

29.10 במגרשים הנמצאים בשולי השכונה, הגובלים עם דרך השרות ההיקפית, פיתרון הניקוז לשטחים המשותפים מתבסס על הפניה אל החזית האחורית של המגרש. במגרשים אלה תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתרון מוסדר של הוצאת מי הנגר העילי אל מחוץ לתחום דרך השרות כולל מתן פרטי ביצוע להסדרת הניקוז.

29.11 תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת תכנית ביוב מאושרת על ידי ועדת הביוב המחוזית.

29.12 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

29.13 תנאי למתן היתר בנייה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות, ע"י רשויות התימרו.

29.14 תנאים למתן טופס 4:

- גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
- ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- הגשת תכניות הבנייה והמערכות במתחם של מגיש הבקשה להיתר על פי המפרט הממוחשב המקובל על מהנדס העיר.
- מימוש בפועל של לפחות 85% מהשטח העיקרי המותר למגרש במגרשים המיועדים למגורים בלבד.

### 30. הוראות כלליות לגבי פרטי בניין

30.1 מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת גג הוא 2.5 מטר. כל מרפסת בשטח מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר.



חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבנייה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה. מהנדס העיר יאשר את הביצוע האחיד של הפרגולות בתנאי לטופס 4. שטח הפרגולה לא ייכלל באחוזי הבנייה.

30.2 גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים.

האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.

30.3 אבני הברבוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אכן יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 6 ס"מ לכל הפחות.

30.4 לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מצננים למיניהם מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אנטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

30.5 אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.

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

30.7 לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישא לתליית כביסה מאתורי מסתור המשולב בחזית הבית. לא יותר שימוש בחומרים: אסבסט או פי.וי.סי לצורך המסתור.

30.8 לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר.

30.9 אסורה הפניית חלון ממ"ד 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.

30.10 גגות מבנים הנצפים ממבנים אחרים בשכונה או משטחים ציבוריים וכבישים, יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד'.

30.11 גימור המבנים:

30.11.1 כל המבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף, מתכת, או חומרים אחרים למזוהזות וקורות של פתחים, וכן לפרטי בניין מסויימים כגון תקרות של מרפסות.

סוג העיבוד של האבן, יקבע בהנחיות ספציפיות שינתנו לפני הגשת היתר הבנייה ויקבעו בהתאם למיקום המבנה בשכונה על ידי מגיש התכנית.

30.11.2 למרות האמור לעיל, במבנים מסויימים שיוגדרו בתכניות בקנ"מ 1:500 יותר גם שימוש בחומרים אחרים לצרכי גימור המבנה, בכל המבנה או בחלקים מסויימים שלו, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

במבנים אלה יותר שימוש בחומרים כגון: טיח עמיד, זכוכית, לוחות מתכת, ציפוי של לוחות מתועשים, או כל חומר אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית.

30.12 הנחיות ופרטי בנייה מנחים לכל השכונה, יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון.

### 31. הוראות כלליות לפיתוח במגרשים המיועדים לבניה

31.1 כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח הכוללת:

- עצים בוגרים שישולבו בשטחים משותפים: חניה רחבת כניסה וכד', ע"פ הגדרתם בסעיף 31.11 שלהלן.
- מיקום חניות.
- גובה קירות תמך.
- דרוג קירות (אם נדרש).
- מיקום מתקני תברואה.
- חומרי גמר.
- ניקוז שטח המגרש.
- ביסוס וניקוז בהתאם לנספח מס' 2.
- מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.
- מיקום מיכלי האשפה, ואופן הסתרתם.
- תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים.
- גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע.
- תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.

31.2 כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בסידור חאמי בעיבוד טובזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניה פראית (כפרית) או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות.

בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחודרת חומה.

31.3 על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.

31.4 בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיוב'.

יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר.

ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה. באזור מגורים א', ניתן למקם גם בשטח הפרטי המשותף כמפורט בסעיף מס' 9.2.2.

31.5 מתקני האשפה יבנו בתוך חדר אשפה ע"פ המפורט בנספח הבינוי והפיתוח, תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרכיש, בהתאם למודגם בתכנית הבינוי. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.

31.6 בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש. 31.7 יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למיגרש וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות (ניקוז, ביוב, מים וכד') משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס העיר ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.

31.8 במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל גדר האבן הבנויה מעליהם לא יעלה על 4.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.5 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 כל 5 מטר בסגול לפחות כולל השקיה במשך שנה ע"ח מגיש הבקשה להיתר הבניה.

קיר התמך בין מגרש למגורים ובין מגרש ציבורי פתוח או מוסד ציבורי, או בין מגרש לכביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. קירות תומכים שיבנו לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלו לתחום המגרשים הפרטיים.

31.9 חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו באיי צמחיה ברוחב 1.5 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 4 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.

31.10 בכל גינה המוצמדת ליחידת דיור תוצג בבקשה להיתר פרגולה בשטח מינימלי של 10 מ"ר. ביצוע הפרגולה בפועל יהיה תנאי למתן טופס 4.

31.11 בכל מגרש באזורי המגורים, חלה חובת נטיעת עצים בוגרים לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור עד למקסימום של 25 עצים. לפחות 5 עצים יינטעו עד מרחק של 7 מ' ממיקום הכניסה הראשית לבנין. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן "שוהם".

31.12 הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל השכונה יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון.

31.13 מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להמנע מפגיעה בשצ"פים.

31.14 עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על הקבלן.

31.15 בקירות תומכים הפונים לכבישים המתאריים לא יותר שימוש בגדרות כלשהן. במגרשים אלה יבנה קיר גדר מאבן בהתאם לגובה הנדרש ע"פ התקן.

### 32. תניה

32.1 התניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן התניה התקף לעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוגדר בטבלאות שבסעיף 14.

32.2 יותר קו בנין 0 לחניה מקורה במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבניין. מותר לנצל את הקירוי שמעל החניה לצרכי מירפסות פרטיות.

32.3 במגרשים שהשימוש בהם אינו למגורים, תקן החניה המחייב הוא על פי חוק התכנון והבניה 1983.

33. הוראות כלליות לשטח התכנית:

- 33.1 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים.
- 33.2 מפלס ה-0.00 מוגדר כמפלס רצפת קומת המגורים הראשונה בגובה הכניסה או מעליה. יותר שינוי במפלס ה-0.00 מהמפלס המוצע בתכנית הבינוי.
- 33.3 ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים, עבור הכבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית, בסיום הפקדת תכנית זו, ובתנאי שלא הוגשו התנגדויות לכביש או למתקן ההנדסה הרלוונטי.
- 33.4 יותר מעבר של תשתיות ציבוריות במעבר ברוחב של עד 1 מ', בתחום המגרשים המיועדים לבניה.
- 33.5 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.
- 33.6 צנרת המים:

33.6.1 צנרת המים בשטח התכנית תלווה בהתקנת תקשורת לקריאת מדי מים ממוחשבת, במגרשים לבנייה ובמגרשים למבני ציבור.

33.6.2 תותקן מערכת הפעלה, בקרה וקריאה ממוחשבת עבור השקיית שטחים ציבוריים פתוחים.

33.7 במקרה של תכנון חיבור אזור בניה של יותר מ-200 יח"ד למערכת ביוב קיימת, תוגש תוכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת, ותציג פיתרון נאות לאיסוף, טהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת.

34. המלצות לניקוח וביסוס:

34.1 מגיש התכנית ערך סדרת בדיקות קרקע בשטח התכנית. כתוצאה מבדיקות אלה המליצו יועצי הקרקע ומתכנני הניקוח, על סדרה של הגנות על היסודות לחלק מהמבנים באמצעות נקזים, אשר מפרט ותכניות כלליות שלהם מצורפים כנספח לתב"ע. (ראה נספח מס' 2).

לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר קבלת חוות דעת של מהנדס ביסוס מטעם החברה הבונה, על אופי היסודות המתוכננים.

ההנחיות דלעיל הן בגדר המלצות בלבד. האחריות לגבי ביסוס הבניינים היא על החברה הבונה.

34.2 - מקדס התשתית באתר (לפי ת"י 413) לא יפחת מ-1.3 > 1.3.

- מקדמי ההפחתה לא יעלו על אלה הנקובים בת"י 413 עבור רמת משיבות נמוכה.

- נדרשת תשומת לב מיוחדת להקשחות ולפרטים הקושרים המבנה העילי לביסוס.

- יידרש תצהיר מהנדס האחראי לתכנון כי נהג בהתאם לנ"ל.

35. הפקעה

כל השטחים המיועדים לצורכי הציבור מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

36. בצוע התכנית

36.1 מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום שתועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

37. חלוקה חדשה:

37.1 התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית.

37.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. לצורך רישום תותר סטייה של עד 3% משטחי המגרשים המפורטים בטבלה שבתשריט.

38. מערכות תת קרקעיות:

כל מערכות החשמל, התאורה, התקשורת, הביוב והמים בשטח התכנית, תהינה תת קרקעיות.

39. שלביות:

מתן היתרי הבניה בשטח התכנית יעשה בשלבים שיטתיים על פי המומלץ בתכנית השלבים שבנספח מס' 1, כדי להבטיח רצף של פיתוח ודרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב משלבי הביצוע. ניתן לשנות את גבול השלבים וסידרם, ובלבד שישמר רצף הגיוני של פיתוח, נגישות ומתן שרותים.

40. חתימות

חתימת בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים  
רח' בן יהודה 34 ירושלים  
טלפון: 02-5254121

חתימת מגישי התכנית

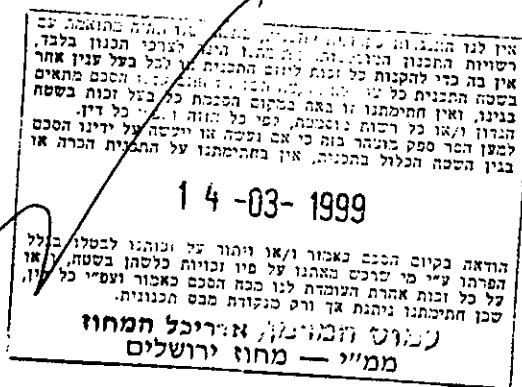
משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים  
רח' הלל 23, ירושלים  
טלפון: 02-5291141

מתכנני התכנית

שלמה אהרונוסון -  
אדריכלים, אדריכלי נוף ומתכנני ערים  
רח' מבוא השער 4 ירושלים - עין כרם  
טלפון: 02-6418342

יאיר אביגדור

אדריכלות ותכנון ערים  
רח' הורדים 1 ת.ד. 6479 גני יהודה  
טלפון: 03-5349802



משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
סוקט דיויד  
אדריכל מחוז

שלמה אהרונוסון  
אדריכלי נוף ומתכנני ערים  
(1996) בע"מ  
ת.ד. 5515 ירושלים  
מבוא השער 4 עין כרם

יאיר אביגדור  
אדריכלות ותכנון ערים  
רח' הורדים 1 ת.ד. 6479 גני יהודה  
טלפון: 03-5349802

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 158  
הועדה המחוזית ההליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2199 ביום 1.2.99  
סמנכ"ל תכנון