

16.4.96

ק"א/200 - 104

1-2342

מרחב תכנון מקומי בית שמש

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' ב"ש / 200 - בית שמש המורחבת

=====

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ב"ש - 5/32/1

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ב"ש 1

שינוי תכנית מתאר מטה יהודה מס. מ.ד. 200

(שינוי לתכנית מתאר)

עורכי התכנית :

אדריכל דוד רזניק, אדריכל שלמה אהרונוסון

ירושלים, רחוב נרקיס 4

טל: 02-255548

25 לדצמבר 1995 - הוצאה: עשרים ושבע

(קובץ למחשב: מיתאר11, מיתאר13)

העמוד בחוברת:

4

ה ת ד כ ן :

פרק א' - הוראות כלליות:

1. שם התכנית
2. מסמכי התכנית
3. תחולת התכנית וגבולותיה
4. השטחים הכלולים בתכנית זו
5. שטח התכנית
6. יחס לתכניות אחרות
7. מטרות התכנית

7

פרק ב' - פירוש מונחים

10

פרק ג' - סימונים בתשריט

1. תשריט התכנית
2. מקרא התכנית

13

פרק ד' - דרכים וניקוז

1. דרכים
2. סלילת דרך
3. רוחב דרכים
4. טבלת חתכי דרכים טיפוסיות
5. איסור בניה בדרכים
6. ניקוז ותעול

15 פרק ה' - הוראות בדבר תכניות מפורטות, נספחי בינוי והיתרים

1. הוראות מיוחדות בדבר תכניות מפורטות
2. הוראות בדבר תכנית בינוי כללית
3. הוראות מיוחדות בדבר תכניות מפורטות
4. הוראות בדבר נספח בינוי
5. הוראות בדבר היתרים

18 פרק ו' - הוראות בדבר יעוד ושימוש במקרקעיים

1. הוראות כלליות
2. פירוט היעודים והשימושים המותרים
3. רשימת העסקים

29 פרק ז' : מגבלות בניה מנחות באזורי בניה אחרים

30 פרק ח' - תכנונם וצורתם החיצוניים של הבנינים

1. גגות ומתקנים על גג בנין
2. מרפסות
3. ביתנים בגבול מגרש
4. חניה מקורה במרווח קדמי
5. בניה בקיר משותף
6. השלמת עבודות בניה ופיתוח
7. ציפוי קירות חיצוניים וגדרות

33 פרק ט' - חניה

33 פרק י' - הפקעה לצרכי ציבור

33 פרק יא' - היתרי בניה

34 פרק יב' - שלבי ביצוע

35 פרק יג' - איכות הסביבה

תכנית המתאר המקומית לבית שמש המורחבת

פרק א': הוראות כלליות

1. שם התכנית: תכנית זאת תיקרא תכנית מס. ב"ש/200 בית שמש המורחבת. שינוי תכנית מתאר מקומית מס. ב"ש-ת- 5/32/1 שינוי תכנית מתאר מטה יהודה מס. מ.י./200. שינוי תכנית מתאר ב.ש. 1 וכל השינויים לה. (שינוי לתכנית מתאר)
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 37 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) ותשריט בקנה מידה של 1:10,000 (להלן התשריט), הוראות התכנית והתשריט יקראו להלן: "תוכנית זו" הנספחים הבאים הם להסבר התכנית ויהיו נספחים מנחים בלבד.
- א. נספח סקר גיאולוגי בק.מ. 1:10,000 (להלן נספח מס. 1)
- ב. נספח אתרי עתיקות בק.מ. 1:10,000 (להלן נספח מס. 2)
- ג. נספח נתוח פרוגרמטי (להלן: נספח מס. 3)
- ד. נספח תשתיות בק.מ. 1:10,000 (להלן: נספח מס. 4)
- ה. נספח תכנית פיתוח נופי בק.מ. 1:10,000 (להלן: נספח מס. 5)
- ו. נספח מוסדות חינוך הנחיות ותשריט בק.מ. 1:10,000 (להלן נספח מס. 6).
- ז. נספח מגבלות בניה ומספר יח' דיור באזורי מגורים (להלן נספח מס. 7)
3. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו חלה על מרחב התכנון המקומי של העיר בית שמש ומרחב התכנון מטה יהודה שבגבולות המוניציפליות בית שמש ועל חלק מאדמות הישוב זנוח. הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. השטחים הכלולים בתכנית זו:

גושים שלמים:						
,5176	,5175	,5174	,5173	,5172	,5171	,5084
,5204	,5203	,5202	,5201	,5179	,5178	,5177
,5211	,5210	,5209	,5208	,5207	,5206	,5205
,5220*	,5219*	,5218*	,5217*	,5214	,5213	,5212
,5238*	,5237*	,5234*	,5233*	,5232*	,5231	,5229
,34297	,34296	,34295	,30440	,5240*		,5239*

ZEITUN WAD ILAIYIN, EL BUEID, WAD EN NUHEIR
EL QUOSSA, EL ARRABA, ZEITUN ABU MEIZER

חלקי גרשים:

,5197	,5193	,5192	,5191	,5190	,5189	,5171	,5081
,5229	,5228	,5227	,5226	,5221	,5199	,5198	
,29757	,29755	,29753	,29752*	,24293	,5236	,5230	
,34150	,34149	,34148	,30442	,30441	,*29758		
,34159	,34158	,34157	,34156	,34152	,34151		
,34281	,34169	,34168	,34167	,34166	,34164		
,34294	,34292	,34291	,34290	,34287	,34283		
			,39282	,34297	,34296		

* - גוש בלתי מוסדר.

בין קואורדינטות אורך 145060 - 153130 לבין קואורדינטות רוחב 121680 - 130670.

5. שטח התכנית: כ - 35,000 דונם.

6. יחס לתכניות א. תכנית זאת מתיחסת ל:

1. תכנית מיתאר מקומית למטה יהודה מס. מ.ד. /200 וכל השינויים שאושרו לה.
2. תכנית העיר בית שמש מס. ת-1/32/5 וכל השינויים שאושרו לה.
3. תכנית ב.ש. 1, וכל השינויים לה.
4. התכנית תואמת את תכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ. /1 שנוי 20 - בית שמש.
5. באזורים בבית שמש שלהם יש תכנית מפורטת או תכניות מתאר מאושרות הוראותיהם גוברים על הוראות תכנית המתאר החדשה למעט אם צויין במפורש אחרת.
6. לפי סעיף 9 א' בתמא/22 שונו ההוראות ביחס ל"ק. 127 ולח"ש 131 במתחם יער 3207.

אחרות:

7. מטרות התכנית: המטרות של תכנית זו כוללות את המטרות של תכנית מתאר מקומית שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובמיוחד המטרות הבאות:

- א. פיתוחה של העיר בית שמש הקיימת והשטח הנוסף המצורף אליה וחיזוק הקשר ביניהם.

- ב. שינוי יעוד השטח מאזור חקלאות, מרעה ויער לשטחי מגורים, תעשייה, בניני ציבור, כבישים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי נוף לשימור.
- ג. פיתוח מערכות תשתית ויעוד של קרקעות המתאימות בכמותן, בגודלן במיקומן ובתכונותיהן, כנדרש לבניית מגורים, מוסדות, מסחר, תעשייה ושרותים בהתאם לגידול הרצוי של אוכלוסית בית שמש.
- ד. צמצום ומניעת מטרדים סביבתיים העלולים לנבוע מקרבה יתרה בין מגורים או מוסדות לבין מיתקנים, עסקים, מפעלי חרושת או עורקי תחבורה.
- ה. שמירה על מירב האפשרויות להמשך התכנון ולקביעת הוראות עיצוב בעתיד.
- ו. הקצאת שטחים להקמת מוקדי תעסוקה ותעשייה, מסוגים שונים, עבור תושבי בית שמש הקיימת והמורחבת וישובי הסביבה תוך ניצול מיקומה המרכזי של בית שמש בארץ, רשת הכבישים ומסילת הברזל.
- ז. שימור ערכי נוף וארכיאולוגיה אשר בית שמש המורחבת מבורכת בהם, טיפוח החורש הטבעי, יערות קק"ל, שימור ופיתוח אתרים ארכיאולוגיים.
- ח. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
- ט. קביעת שלבי ביצוע.

פרק ב' : פירוש מונחים (סדר המונחים בפרק זה הוא על פי האלף-בית)

- אחוזי כיסוי השטח - יחס המוגדר באחוזים בין שטח תכנית הבנין בתכנית לבין שטח המגרש נטו עליו הוא בנוי.
- אחוזי בניה - שטח הבניה המותר כאחוז משטח המגרש והמורכב משטחים למטרות עיקריות ושטחי שרות כמובנם בתקנות הבניה והבניה. (חישוב שטחים, אחוזי בניה, בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
- איזור - שטח שסומן בתשריט של תכנית זו בצבע, בהתחמה, בקווקוד, בניקוד או בסימנים מעין אלה בין סימן לחוד או צירופי סימנים לשם ציון היעוד והשימוש בקרקע ובבנין באותו שטח.
- בית מגורים - בנין אשר שימושו למגורים בלבד.
- בנין - כל מיבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ, או כל חומר אחר כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, כל חלק של מיבנה, כאמור, וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.
- בנין מדורג - בנין הבנוי בצורת מדרגות העוקבות אחר שיפוע הקרקע הטבעית במגרש
- בנין ציבור - שהוא בבעלות הרשות המקומית והמשמש לצרכי ציבור.
- גובה בנין - גובה הבנין בכל נקודה ונקודה שבבנין, כפי שהוא נמדד הן במטרים והן במספר קומות לפי המרחק האנכי שבין אותה נקודה לבין פני הקרקע הסופיים. (מתחת לאותה נקודה).
- קומה - חלל בכל צורה גיאומטרית שהיא שבין ריצפת החלל ובין התקרה שמעליו לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע שעל הגג ואשר גובהו האנכי נטו (בין גמר הריצוף לבין גמר טיח תקה) אינו קטן 2.5 מטר ואינו עולה על 3.5 מטר, אלא אם כן יאמר במפורש אחרת בקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתוכנית.

- דירה - מערכת חדרים, הכוללת כניסה נפרדת, והמהווה ליחידה הנושאת את עצמה ואשר לדעת הועדה המקומית מתאימה לשימוש של מגורים למשפחה או ליחיד.
- דרך נופית - דרך נופית בכפוף לסעיפים 10 ו-11 בשינוי מס. 7 לת.מ.א. 3.
- תכנית מפורטת - לרבות שינוי לתכנית מיתאר מקומית.
- דרך - דרך - רחוב, סמטה, שביל מבוא מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית כלשהי לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.
- הועדה המחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.
- הועדה המקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש, או הועדה המקומית מטה יהודה, הכל לפי הענין.
- חוק התכנון - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. לרבות התקונים שנעשו בו.
- חזית מסחרית - מקום שנקבע בתכנית כחזית מסחרית, השמוש המסחרי יותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב בחזית הקדמית של בנין.
- מגרש - שטח של קרקע שגבולותיו נקבעו בתכנית מפורטת או בתשריט חלוקה.
- מגרש בניה - מגרש שאושר לבניה.
- מוסד - בבעלות מוסד ציבורי או פרטי והמשמש לצרכי ציבור.
- מפלס קרקע סופי - גובה פני הקרקע הסופיים במגרש בניה כפי שנקבע בתכנית או בהיתר בניה.

- מרתף
- קומה בבנין הנמצאת מתחת לקומת הקרקע וכל חלק ממנו אינו עולה על 1.5 מטר מעל מפלס הקרקע הסופי או מפלס הקרקע הטבעי הסמוך לבנין, הכל לפי המפלס הנמוך ביותר.
- נספח בינוי
- מיפרט בקנה מידה של 1:500 או מפורט יותר כפי הנקבע ע"י מוסדות התכנון, באופן גרפי ומילולי והמתאר את העיצוב ומתכונת הבניה וכן פיתוח השטח ומצורף לתכנית.
- קומה מסחרית
- קומה בבנין לשימוש מסחרי בלבד.
- קומת עמודים
- חלל מקורה ומפולש במפלס הכניסה הקובעת לבנין הנמצא בין עמודים או קירות והמשמש כשטח משותף של דיירי הבנין במקרה של בית משותף.
- קיוסק
- בנין ששטחו המירבי אינו עולה על 35 מ"ר וגובהו אינו עולה על 2.5 מטר ושימושו למכירת משקאות, מזון מוכן, עיתונים, סיגריות ומוצרי טבק, פרחים ומוצרים כיוצא באלה בלבד.
- צפיפות
- צפיפות הבניה תחושב מהשטח ברוטו של התכניות המפורטות, ולא תיפחת מ 3.5 יחידות דיור לדונם ועד ל- 5 יחידות דיור לדונם ברוטו.
- שטח בניה
- מכלול השטחים המותרים לבניה במגרש בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992.
- שטח לבניני ציבור
- שטחים שיעודם לשרותים חינוכיים, תרבותיים, דתיים, בריאותיים ושרותי רווחה וסעד אשר נועדו לשרת אוכלוסית האזור בו הם נמצאים ואשר מיועדים להפקעה כדין, או להעברה לבעלות העיריה בדרך אחרת.
- שטח מגרש
- שטח הקרקע שבתוך גבולות מגרש לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם בנין בתחום המגרש.

- שטחים שיעודם לשרותים חינוכיים, תרבותיים, דתיים, בריאותיים ושרותי רווחה וסעד.

שטח למוסדות

- תוכנית מתאר מקומית וכל שינוי לה וכן תכנית מפורטת וכל שינוי לה.

תוכנית

מונח שנקבע בתוכנית זו ולא הוגדר בפרק זה יהא מובנו בהתאם להגדרה שנקבעה בחוק התכנון או בתקנות התכנון.

פרק ג': סימונים בתשריט

1. תשריט התכנית - הסימונים בתשריט מתארים את השטחים והאזורים השונים, אולם בשל קנה המידה של התשריט (1:10,000) אין בתיחום של יעודי המקרקעין כדי לקבוע את הגבול המדויק של תחום היעוד. יעודי המקרקעין שנקבעו בתשריט, הם בסיס לקביעת השימוש בתכניות מפורטות.
2. מקרא התשריט
 - גבול התכנית - קו כחול נמשך
 - גבול מרחב תכנון - קו נקודה שחורים
 - תחום שיפוט עיריית בית שמש - קו כחול מרוסק
 - תחום תכניות מפורטות מאושרות - קו נקודה כחולה תוחם שטח לבן
 - דרך קיימת ומאושרת - שטח קווי בצבע חול
 - דרך מוצעת או הרחבת דרך - שטח קווי שצבעו אדום
 - דרך לביטול - קוים אלכסוניים אדומים מעל רקע התכנית
 - שטח למעבר קווי חשמל ראשיים - שני קוויים מקבילים שכל אחד קו נקודה אדום
 - שטח למתקן הנדסי - סגול מותחם בקו סגול כהה

- שטח למתקן הנדסי חשמלי- לבן מותחם בקו סגול כהה
תחנת משנה

- מרכז העיר - פסים בצבע אדום ואפור
לסרוגין

- מרכזי רובעי - פסים בצבע כתום ואפור
לסרוגין

- אזור מגורים - שטח שצבעו צהוב

- שטח למוסדות - שטח שצבעו כתום

- שטח ספורט ונופש - ירוק מותחם בקו חום כהה

- שטח פתוח ציבורי - שטח שצבעו ירוק

- שטח חקלאי מיוחד - שטח שצבעו זית

- איזור מיוער או מוצע
ליעור - איזור שצבעו כחול-ירוק

- שמורת נוף - אזור צבוע צהוב מוקף
בקו ירוק

- שטח לשימור נופי - שטח שצבעו ירוק כהה

- שמורת טבע - שטח צבוע ירוק בהיר עם
קווים אלכסוניים מצולבים
בירוק כהה

- איזור חקלאות - פסים בצבע ירוק ולבן
לסירוגין

- בית עלמין - צהוב עם קווים מצולבים
אלכסוניים בצבע ירוק

- אתר עתיקות לשימור - נקודות שחורות מסביב לשטח
לבן

- מותחם בקו שחור מקוטע

- אתר עתיקות

- איזור תעשיה ומלאכה - שטח שצבעו סגול

- איזור תעשיה ומלאכה וחציבה - שטח שצבעו סגול עם פסים
אלכסונים שחורים

- שטח לתכנון בעתיד - פסים בצבע צהוב ולבן
לסרוגין

- שטח לתחנת רכבת קיימת או מאושרת - שטח המסומן באפור

- מסדרון למסילת רכבת עתידית פנים עירונית - 2 קווים
מקבילים באדום המקוטעים בקו אדום
הניצב להם

- מסילת רכבת קיימת או מאושרת - 2 קווים מקבילים
בשחור המקוטעים בקו אדום
הניצב להם

פרק ד': דרכים, ניקוז וביוב

1. דרכים:

סימון הדרכים בתשריט נועד לציין באופן כללי את רשת הדרכים העיקריות. תואי הדרכים כפי שמסומן בתשריט, אין בהם משום קביעה פיסיית בין לצרכי מדידה ובין לצורכי יעוד במקרקעין; התוויתן ורוחבן של דרכים למעט דרכים מאושרות, ייקבעו בתכניות מפורטות, כמצוין בסעיף 2 לפרק זה.

1.1 דרך נופית- הדרכים הנופיות בתוכנית הן: דרך ארצית מס. 38, ודרכים מקומיות מס. 5 מצומת הדרך עם דרך 11 עד מעבר מעל נחל ישעי, מס. 6 מעמק האלה עד הצומת עם דרך 11, דרך 11 מהצומת עם דרך מס. 6 מעל עמק האלה עד הצומת עם דרך 12 דרכים נופיות אלו הן בכפוף לסעיפים 10 ו-11 לשינוי מס. 7, ת.מ.א. 3.

2. סלילת דרך:

לא תותר סלילתה של דרך לרבות הרחבתה של דרך קיימת וכל עבודה הכרוכה בסלילה, אלא בהתאם לתכנית. למרות האמור לעיל תותר סלילת קטעי כביש 1, 2, 3, 6 ו-10 ללא אישור תכנית מפורטת אלא בהיתר הועדה המקומית, ובתקופת ההפקדה של תכנית זו בהיתר הועדה המחוזית ובתנאי שלא הוגשו התנגדויות לכביש המסוים.

3. רוחב דרכים:

תואי הדרכים בתחומי התכנית, רוחבן והמרווחים לצידיהם יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה "חתכי דרכים טיפוסיות" שלהלן וכוללים את כל מרכבי הדרך המפורטים.

4. טבלה מנחה לחתכי דרכים טיפוסיות (המידות במטרים) (1):

סוג הדרך	נתיבי	נתיבי	מדרכות	אי הפרדה	סה"כ רוחב
	נסיעה	חניה	או		זכות הדרך
		(2)	שוליים		
מאסף ראשי	4X3.25	2X2.25	2X3.00	2.50-5.00	30.00-26.00
מאסף	3X3.25	2X2.25	2X3.00	-	17.00
מקומי באזור מגורים	2X3.00	1X2.25	2X2.50	-	15.50-13.25
		או			
		2X2.25			
מקומי באזור תעשייה	2X3.50	1X3.00	2X2.00	-	14.00

(1) נתיבי החניה יופסקו לסירוגין וישולבו עם פסל ירק לפי תכנון מפורט.

(2) בצמתים יוכרזו שטחים נוספים כחלק מזכויות הדרך לצרכי פניות, בהתאם לתכנון המפורט של הצמתים.

5. איסור בניה א. לא יוקם בנין ולא תעשה עבודה על קרקע המיועדת ו/או המשמשת לדרך, למעט עבודות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וכד') רהוט רחוב, דוכני פיס, תאי טלפון, תחנות אוטובוסים ואלמנטים פיסוליים.

6. ניקוז ביוב א. השטח הכלול בתחום התכנית ינוקז ממי נגר עיליים בהתאם לתכנית ניקוז אשר תהווה חלק מהתכנית המפורטת.

ב. הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר של מי גשמים בין בתעלה פתוחה ובין במוביל סגור. כן רשאית הועדה המקומית לשמור על קרקע הן פרטית והן ציבורית הדרושה למעבר של צנרת הביוב והניקוז לצורך הנחת המערך וטיפול שוטף. אין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.

ג. יותר מעבר קווי ניקוז ביוב ותעול דרך מגרשים בעת הצורך. במקרה זה יעבור הקו במרחק מינימלי של 1.0 מ' מגבול מגרש.

ד. יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו, באמצעות אלמנט ניקוז בגדר המגרש.

במקום בו עובר כביש מס' 6, מעל נחל ישעי בקואורדינטות 126750 149400 יעבור הכביש על גבי גשר עילי. הנחיות לגבי עיצוב הגשר, יפורטו בתוכניות מפורטות.

7. מעבר כביש
6 מעל נחל
ישעי

פרק ה': הוראות בדבר תכניות מפורטות, נספחי בינוי והיתרים

1. בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה הכנת תכניות מפורטות לבניה ואיכלוס השטח שמדרום לנחל ירמות לא יוגשו לפני שיאוכלס לפחות 60% מן השטחים המתוכננים ובתחום שיפוט העיר בית שמש שמצפון לנחל ירמות.

2. תכנית בינוי כללית

תנאי להפקדת תכנית מפורטת ראשונה היא אישור מסמך עיצוב עירוני לכל שטח התכנית ע"י הועדה המחוזית.

3. הוראות מיוחדות בדבר תכניות מפורטות:

א. שלב ביצוע - בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שלבי ביצוע ודרכי ביצוע של העבודות על פי התכנית; הועדה המקומית רשאית לקבוע כי שלב ראשון של ביצוע תכנית מפורטת הוא ביצוע מערכות התשתית והבטחת בנית מוסדות הציבור הדרושים לדעתה לשם ביצוע תקין של התכנית מקום שקבעה הועדה המקומית את השלב הראשון של הביצוע לא ינתן היתר לביצוע שלב נוסף של העבודות עפ"י התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע של השלב הראשון.

ב. תנאי להפקדת תוכנית מפורטת יהיה הגשת מסמך עיצוב עירוני. המסמך יכלול: שדה ראות - מצפה נוף ודרך נוף נועדו לאפשר לציבור להשקיף הימנוד כלפי הנוף; במקרה שבניה עלולה לגרום לחסימת המבט מכל מקום שיצוין בתשריט כמצפה נוף או כדרך נוף רשאית הועדה המקומית לקבוע כי הבניה תבוצע על פי בינוי אשר יעלה בקנה אחד עם שמירה על שדה ראות.

תחום עיצוב מיוחד - מקום שנקבע בתכנית זו ובתכנית מפורטת כתחום לעיצוב מיוחד רשאית הועדה המקומית לקבוע בתכנית מפורטת את הגבול המדויק של הבינוי בתחום העיצוב. מקום שהעיצוב המיוחד כולל שינוי לתכנית מתאר מאושרת תסוג תכנית העיצוב גם כשינוי לתוכנית מתאר.

ג. על פי החלטת הועדה המחוזית מתאריך 5.1.95 מספר הקומות בנספח מספר 7 הינו מנחה ובתכניות מפורטות ניתן יהיה לסטות ממגבלה זו בהתאם לתנאי הקרקע ובכפוף לשמירה על יתר ההוראות.

ד. תוקפה של תכנית מפורטת:

בתכניות המפורטות הנגזרות מתכנית זו שמהן ניתן להוציא היתרי בניה, תיקבע הגבלת תוקפה של תכנית שלא בוצעה והתכנית המפורטת תיקבע מה היא תכנית שלא בוצעה.

4. הוראות בדבר נספחי בינוי

מוסדות התכנון רשאים לקבוע כי תנאי להפקדת תכנית, הוא צרוף של נספח בינוי הכולל הוראות בענינים הבאים, כולם או מקצתם:

א. המיקום, הצורה והמידות של כל בנין מוצע, כולל פרטים בכל קומה של הבנין, כגון: זיזים, בליטות, כרכובים, מדרגות חיצוניות, הגג והמבנה של הגג, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכד'.

ב. עיצוב פני הקרקע, כולל שינוי תבליט פני הקרקע ע"י חפירה, מילוי, ישור או יצירת משטחים משופעים מכל סוג וכך גינון, נטיעה, ריצוף, התקנת שבילים ומדרגות, תעלות וביבים לניקוז מי גשמים ובנית קירות תומכים וגדרות וכד'.

סעיף זה לא יחול על שטחי חציבה שאושרו בתוכניות עד לאישור תוכנית זו.

ג. חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של כל בנין מוצע.

ד. המיקום, המפלסים והצורה של דרכים ושטחי חניה, לרבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מהסלילה.

ה. אחזקה של דרכים פרטיות, גינות ושטחי חניה.

ו. קביעת שלבי הביצוע של הבינוי והאחראים לביצוע השלבים השונים.

ח. פירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים באמצעות תסקיר השפעה על הסביבה כוללת למניעת מפגעי רעש, זיהום אויר, ניקוז שפכים, ביוב וכו'. פירוט המצעים יציין את מיקום האמצעים, תיאור האמצעים, משטר ההפעלה, תנאים למתן היתרי בניה ו/או רשיון עסקים, הכל לשלבי הקמת הפרויקט או איכלוסו.

5. הוראות בדבר היתרים

- א. אתר בניה - לא יוקם בנין על קרקע שאינו מגרש בניה.
- ב. בנין מדורג - באיזורי מגורים ינתן היתר לבנית בנין מדורג כפי שיופיע בנספח העיצוב.
- ג. מקומות חניה - לא תותר בניה אלא בתנאי שייקבעו מקומות חניה הדרושים בהתאם לתקן החניה. אם לא החליטו מוסדות התכנון אחרת, בהתאם לתקן חניה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
- ד. מניעת מטרדים - הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר תנאים בדבר מניעת מיטרדי סביבה בגין בניה או שימוש במקרקעין נשוא ההיתר.
- ה. סילוק מפגעים - מקום בו קיים או נוצר מפגע סביבתי או בטיחותי או חזותי כתוצאה מכריה, בניה או חציבה, רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בדבר מניעת מפגעים וסילוקם, עיצוב פני הקרקע גידור וכדומה בצורה הדרושה לסילוק המפגע.
- ו. שמירת פני הקרקע באזור שימור נופי - לא יותר כל שינוי בפני הקרקע ולא תותר כל פגיעה במדרגות חקלאיות (טרסות) ועצים למעט מקומות שהדבר נדרש לצורך חפירה ארכיאולוגית, לביצוע תשתית וסלילת דרך, וכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הדרושים כך כדין, וביצוע השמושים שהותרו עפ"י סעיף 2 (יא') לפרק ו'.
- ז. שימור עצים בשטח התכנית - יש לשמור כל עץ הקיים בשטח התכנית (עץ הקיים בשטח, בין אם הוא מסומן במיפוי ובין אם לא). בזמן הבניה יש לגדר את העץ על מנת להגן עליו בזמן הבניה. לצורך הוראה זו יחשב עץ העונה להגדרות:
 - עץ אלון או אלה עם גזע בעובי 10 ס"מ ומעלה.
 - עץ תאנה עם גזע בעובי 30 ס"מ ומעלה.
 - עץ חרוב ועצי חורש אחרים עם גזע בעובי 20 ס"מ ומעלה.העובי ימדד בגובה 1.00 מעל פני הקרקע. למרות האמור למעלה, נתן יהיה לעקור או להעתיק עצים אלו עם קבלת אישור מהועדה המקומית.

פרקן ו': חלוקה לאזורים והוראות בדבר היעוד והשמוש במקרקעין ובבנינים

1. הוראות כלליות

- א. האזורים המסומנים בתשריט מוגדרים בצורה כוללנית בגלל היותה תכנית מתאר הערוכה בקנ"מ גדול. בתכניות מפורטות שתאושרנה יקבעו הגבולות המדויקים של האזורים, תואי הדרכים, יוקצו המגרשים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לשימושים המותרים בכל אזור ולפי הפרוגרמה המיועדת לכך.
- ב. אין להתיר הקמתו של בנין או כל חלק ממנו אלא בהתאם ליעודים והשימושים שיקבעו בתכנית זו או על פיה.

2. רשימת האזורים יעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם

- א. שטח למעבר קווי חשמל ראשיים - שטח למעבר קווי חשמל ראשיים מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל המתחים. לא יותר שימוש לצרכים אחרים למעט שצ"פים, שמורות טבע ונוף, עיבודים חקלאיים, ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ', בתי עלמין, מתקני טיהור וטיפול שפכים, שטחי ספורט. כן תותר חציית שטח למעבר קווי חשמל ראשיים ע"י קווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.
- לא ינתן היתר בניה בשטח המעבר לקווי חשמל ראשיים אלא לאחר התייעצות עם חברת החשמל.
- סימון השטח למעבר קווי חשמל ראשיים בתכניות מיתאר מקומיות ומפורטות יעשה בתיאום עם חברת החשמל עפ"י תכנית מס. תממ/1/16, והקו הקיים שהוקם על פיה.
- ב. מתקן הנדסי: מקום שנקבע כשטח מתקן הנדסי. השימושים המותרים בשטח מתקן הנדסי בתנאי הגשת תסקיר השפעה על הסביבה למניעת זיהום אויר, זיהום מי תהום ואחרים, הם:

הערות	יעודי השטח
מובילי מים ובריכות מים	- בריכות מים/מגדלי מים
יכולים לשמש במקביל גם	- מובילי מים
כמיצפור, או גן שכונתי	- מרכזיות טלפוניות
{ תאורת דרך גישה לשטח	- מכונים לטיהור שפכים ותחנות סניקה
{ המתקנים ההנדסיים כחלק	- תחנות טרנספורמציה וכד'
{ מהתכנית	- תחנת מעבר לאשפה
{	- תחנות שאיבה
{	- מתקנים הנדסיים אחרים

ג. מתקן הנדסי חשמלי - תחנת משנה - מותרת הקמת ותפעול תחנת משנה של חברת חשמל. על כל המבנים והמתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת על ידי חברת חשמל (כולל מתקני חשמל שונים, תחנת משנה, דרך גישה לאתר, בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, דרכים פנימיות, גדרות, סוללות עפר וכו'). דרך הגישה אל האתר ומסדרון החשמל ברוחב של כ 40 מ' בין תחנת המשנה למסדרון קו מתח על, יפורטו בתכנית מיתאר מקומית / מפורטת.

ד. מרכז העיר - באזור שיקבע כמרכז העיר יותרו השימושים הבאים:

- (1) בניני משרדים ציבוריים ופרטיים
- (2) מרפאות וקליניקות
- (3) מסחר לסוגיו
- (4) אחסנה
- (5) שימושים תעסוקתיים במקצועות טכנולוגיים או מקצועות מיוחדים שאינם מהווים מפגע בריאותי או יוצרים מפגעים סביבתיים אחרים ואשר שימושם אושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- (6) מבנים לצרכי חינוך, בריאות, תרבות, דת וסעד.
- (7) מתקנים ומבנים לצרכי תחבורה.
- (8) מתקנים של חברת חשמל ובזק.
- (9) מגורים ובתנאי שלא יהיו בקומת קרקע.

(10) שטחי ספורט; גינות; מגרשי משחק ופארקים ציבוריים.

(11) תחנת רכבת ומסילה.

ה. מרכז רובעי - באזור שיקבע כמרכז רובעי יותרו השימושים הבאים:

(1) כל השימושים המותרים במרכז העיר למעט השימושים הבאים:

(א) מסחר סיטונאי

(ב) שימושים תעסוקתיים גדולים מעל 1000 מ"ר

(2) יותרו מגורים גם בקומות קרקע.

ו. אזור מגורים - באזור שיקבע בתכנית כאזור מגורים יותרו השימושים הבאים:

(1) מגורים הכוללים בין השאר מגורים להשכרה;

(2) דיור מוגן; בתי אבות; מעונות; פנימיות וכיוצא בזה.

(3) בתי מלון; בתי הבראה; דירות נופש; אכסניות וכיוצא בזה.

(4) כל שימוש אחר המשמש למגורי אדם.

(5) שימושים הקשורים ומשרתים את בניני המגורים ולנוחיות דייריהם כגון: דרכים, חניונים בין בקומות או במבנים נפרדים, מחסנים וחדרי מכונות; חדרי כביסה; מועדונים ובריכות שחיה; מבנים ומתקנים של חברת חשמל ובזק וכיוצא בזה.

(6) מוסדות ובניני ציבור המשמשים לחינוך; בריאות; סעד ורווחה; ודת; תרבות ושרותים ציבוריים כגון: סניפי דואר; תחנות משטרה וכיוצא בזה.

(7) מסחר קמעונאי בלבד.

(8) משרדים לבעלי מקצועות חפשיים ובתנאי שלא יהוו מפגע תברואתי או אחר.

(9) סוכנויות של שרותים אישיים.

(10) בתי מלאכה לתיקונים של צרכי בית ללא יצור.

ז. שטח למוסדות - באזור שנקבע בתכנית כאזור למוסדות יותרו השימושים הבאים:

(1) מוסדות לבריאות; תברואה; תרבות; כינוך; דת; סעד; חברה ורווחה.

(2) מסחר הקשור בשימושים המפורטים בסעיף 1 ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.

(3) משרדים הקשורים בשימושים המפורטים בסעיף 1 ומהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(4) מגורים ופנימיות הקשורים למוסדות וכן בתי אבות.

(5) מתקני חשמל ובזק המשרתים את המוסדות.

ח. שטח ספורט ונופש: באזור שנקבע בתשריט כשטח למתקני ספורט תוכן תכנית מפורטת כולל נספח בינוי ותסקיר השפעה על הסביבה למניעת מטרדי סביבה כתנאי להקמת:

איצטרדיון, מגרשי משחקים, מגרשי טניס, בריכות שחיה, מלתחות, מועדוני ספורט, מועדני רכיבה, קאונטרי קלאב, גולף, מיני גולף, מתקני קליעה ומסעדות שהם חלק ממועדון, וכן מסחר הקשור לשימוש הנ"ל ובתנאי שיהא חלק בלתי נפרד מהשימוש.

ט. שטח פתוח ציבורי: באזור שנקבע כשטח פתוח ציבורי יותרו השימושים הבאים:

(1) גנים ציבוריים,

(2) בריכות מים ואגמי מים.

(3) מתקני גן ומגרשי משחק.

(4) מתקני שעשועים זמניים כקרקסים; לונה פארק.

(5) במות למופעים - תחת כיפת השמים.

(6) בתי שמוש ציבוריים ומקלטים תת קרקעיים.

(7) מגרשי חניה ודרכים המשרתים את השימושים הנ"ל.

(8) קיוסקים

(9) מבנים הנדסיים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון מחסנים, מתקני חשמל ובזק וכיוצא בזה.

י. שטח חקלאי מיוחד: הוא שטח שנקבע בתשריט כשטח חקלאי מיוחד. בשטח זה תיעשה פעולת נטיעה, חריש וקציר ושאר פעולות חקלאיות אחרות במסגרת יצירת מרכיב נופי מיוחד חקלאי. לא יאושרו בו מבנים חקלאיים כגון חממות, רפתות, דירים וכו', אך תותר הרעיה בו. למרות אופיו החקלאי של השטח - הוא יתפקד גם כשטח ציבורי פתוח.

יא. אזור מיוער או מוצע ליעור: איזור שנקבע בתשריט כשטח יער ויעור, קיים ומוצע, ואושרו בו השימושים הבאים: נטיעת גנים, מתקני משחק, בתי שימוש, דרכים ומצפורי נוף, מתקנים ומבנים לאחזקת היער. כן תותר בשטח רעיה.

יב. שמורת נוף שטח המיועד לשמירת נוף וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מיתאר מחוזית ירושלים מס. ת/מ/מ/1 וכן בתכנית מיתאר ארצית ת/מ/א/8.

יג. שטח לשימור נופי: אזור שנקבע בתשריט כאזור לשימור נופי ובו ישמר השטח בצורתו הטבעית, תותר פריצת דרכים, אחזקה וטיפול במצפורי נוף, טפול בחורש, שימושי נופש אחרים שאין בהם בניה. כן תאושר בשטח רעיה.

יד. שמורת טבע: שטח לשמורת טבע מיועדת עליו חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מיתאר ארצית מס. ת/מ/א/8.

טו. איזור חקלאות: קרקע חקלאית כמשמעה בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

אזור א' - לא ינתנו היתרי בניה באזור זה עד אישור תכנית מפורטת למחלף.

אזור ב' - שטח מוגדר כשטח לטיפוח חורש טבעי ובכפוף לסעיף 13א בתמא/22, ושינוי מס. 20 לתממ/1.

אזור ג' - בכל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי למרעה יותרו השימושים הבאים:

- א. שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- ב. משתלות וחממות.
- ג. בניני עזר הצמודים לשטח חקלאי, מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור והועדה המקומית.
- ד. לולים מרוכזים.
- ה. דרכים.
- ו. מתקנים הקשורים במרעה.

טז. בית עלמין: שטח שנקבע בתשריט כבית עלמין.

השימושים המותרים בשטח בית עלמין הינם אלו הקבועים בת.מ.א. 19.

- קברים.
- מצבות זיכרון.
- בית טהרה.
- מבנים הדרושים לצורכי פולחן.

יז. אתר עתיקות לשימור: מקום שנקבע כאתר עתיקות מרכזי ומיועד לשימור.

בשטחים אלו קיימים שרידים עתיקים צפופים ואין לשנות בהם את פני השטח הקיימים ע"י בניני דרכים, או בכל צורה אחרת. הגבולות הסופיים של השטחים לשימור ייקבעו רק לאחר חפירה ארכיאולוגית. יתכן וחלקים מהשטח יופשרו לאחר חפירה. שימושי הקרקע לשטחים אלו יקבעו לאחר חפירה ותייעוד ארכיאולוגי בהתאם לממצאים. בתחום אתר העתיקות לשימור תותר הקמת דרכים, חניות, שרותים ומתקנים המיועדים למבקרים באתר, רק לאחר תיאום ואישור עם רשות העתיקות. (ראה נספח מס. 2) בשטח המיועד לשימור, יהיה בעל הקרקע ו/או המחזיק בה אחראי לביצוע פעולות תחזוקה שוטפות לשמירת השרידים העתיקים, כפי שיקבע על ידי רשות העתיקות.

יח. אתר עתיקות: אתר שהוגדר בסקר ומסומן בתשריט ובנספח מס. 2.

באתרים אלו תיערך על פי הצורך חפירה ארכיאולוגית מסודרת על מנת לבדוק את השרידים הקדומים והאפשרות להתרת שימושי קרקע כפי שמופיעים בתשריט, לגבי אתרים שיחפרו ויוחלט על שימורם המלא או החלקי, ישתנה שימוש הקרקע באזור זה ויוגדר שטח האתר כאתר עתיקות לשימור. במקרה

זה תחול חובת האחזקה השוטפת והניקיון באתר על בעל הקרקע ו/או המחזיק בה. תכניות מפורטות ילוו בסקר ארכיאולוגי מתאים עם רשות העתיקות.

י.ט. אזורי תעשייה ומלאכה באזור שנקבע בתכנית כאזור תעשייה ומלאכה יותרו השימושים הבאים:

- (1) מפעלים ובתי מלאכה ליצור, לתיקון, או לאחסנה של כל מוצר ובתנאי שהיתרי הבניה עבורם ינתנו בהתאם לתכנית מפורטת שתכלול חוות דעת של איכות הסביבה באזור המשרד לאיכות הסביבה.
 - (2) חנויות בתנאי שהם חלק ממפעל (חנויות מפעל) ובתנאי ששטחן אינו עולה על 10% משטח המגרש ולא יעלה על 100 מ"ר.
 - (3) שימושים המשרתים את המפעל לצרכי תפקודו או לרווחת עובדיו, כגון: חניה; חדר אוכל וכיוצא בזה.
 - (4) שימושים הקשורים בפונקציות הנדסיות כגון: מתקנים של חברת חשמל, בזק, מכוני טיהור וכיוצא בזה.
 - (5) בניני משרדים המשרתים אזור תעשייה במגרשים מיוחדים שאותרו לשם כך בתכניות מפורטות.
 - (6) בנינים למסחר ושרותים המשרתים אזור תעשייה כגון: בנקים, סוכנויות דואר; חנויות מסעדות ובתי קפה וכיוצא בזה ובתנאי שאיתורם יעשה במגרשים מיוחדים שאותרו לכך בתכניות מפורטות.
 - (7) השטח המסומן בתשריט באות א' הוא שטח תעשייה א'. בשטח זה היתרי הבניה ינתנו רק לאחר קבלת אישור נציג שר הבטחון.
 - (8) השטח המסומן בתשריט באות ב' הוא שטח תעשייה ב'. בשטח זה היתרי הבניה ינתנו בתאום עם נציג שר הבטחון.
- בעת הגשת תוכניות מפורטות לאזור התעשייה והמלאכה יוגש תסקיר השפעה על הסביבה.
- לא תאושר בניה במדרונות שהשיפוע בהם הוא מעל 30%. בשאר השטח ינתנו 150% בניה משטח המגרשים נטו.
- בתוכניות מפורטות יינתן דגש על פירוט שילוב המבנים בסביבה המיוערת הקיימת ובמבנה הטופוגרפי של השטח.

כ. איזור תעשיה מלאכה וחציבה - יחולו עליו כל ההוראות והשימושים המופיעים בסעיף ב' הנ"ל ובנוסף גם ההוראות הבאות:

- (1) מותר שימוש למחצבה כפי שיאושר בתוכניות מפורטות.
- (2) בגלל קירבת האיזור לשמורות טבע ונוף יוכן נספח נופי כחלק מהתוכנית המפורטת הממחיש את אופן השתלבות הבינוי בסביבה הנופית.
- (3) האזור בסעיף ב' הנ"ל אינו חל על שטחי חציבה מאושרים.

כא. תכנון בעתיד: מקום שנקבע כשטח לתכנון בעתיד יותרו השימושים הבאים: אתרים מס. 1-5 - הגבעות מדרום ומזרח לישעי, עד איזור התעשיה, ולאורך כביש 38. באזור זה תותר תעשיה במיגבלות של הקרבה לישוב, ולאחר תסקיר השפעה על הסביבה.

השטח המסומן בתשריט באות א' הוא שטח תעשיה א'. בשטח זה היתרי הבניה ינתנו לאחר קבלת אישור מערכת הבטחון. תנאי להגשת תכנית או להוצאת היתר בניה לאתרים מס. 1-5 הינו תיאום ואישור נציג משרד הבטחון.

אתר מס. 6 - מרכז העיר מערב וכל השימושים המותרים במרכז העיר. אתר מס. 7 - האזור מצפון לתל זנוח. באזור זה יותרו שימושי מגורים, תעסוקה בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה.

אתר מס. 8 - האזור מדרום לתל זנוח באזור זה יותרו שימושי מגורים, תעסוקה בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה.

אתר מס. 9 - אזור מרכז הבריאות בדרום מזרח הישוב. באזור זה יותרו הקמת מרפאות, בתי חולים, קופות חולים, מרכז בריאות, בית אבות וכו'.

כב. שטח לתחנת רכבת קיימת או מאושרת - במקום שיקבע כשטח לתחנת רכבת, יחולו ההוראות הבאות:

לא ינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישור תוכנית מפורטת הממחישה את אופן השימור והשילוב של הבינוי המוצע באתר תחנת הרכבת והמבנים הקיימים המקיפים אותו

כג. מיסדרון למסילת רכבת עתידית פנים עירונית: במקום שיקבע כשטח מיסדרון למסילת רכבת פנים עירונית יותרו השימושים הבאים:

1. זכות מעבר מסילת רכבת ברוחב של 20 מ' ברוטו. בתוכניות מפורטות ניתן יהיה לקבוע רוחב רצועה קטן יותר בהתחשב בתנאים המקומיים (טופוגרפיה, תוכניות, בינוי סמוך וכו').

2. תואיי הרכבת המוצעים הינם עקרוניים בלבד וניתן יהיה לסטות מהם בתכנון מפורט, ולאור תסקיר ההשפעה על הסביבה שיוגש עמה.
 3. במקומות בהם התואי עובר באזורים בעלי רגישות (קירבה למגורים, ובינוי כלשהו, או נופי) התכנון המפורט יעשה שימוש בנוסף למסילה העילית, במינהור או בקירוי על מנת לצמצם עד כמה שאפשר את המפגעים.
 4. שולי זכויות הדרך של תואי מסילת הברזל הצמודים לאזורי מגורים יטופלו וינטעו נגד מטרדי רעש ועל פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 5. במקומות סמוכים למגורים בקטעים בהם תעבור מסילת הברזל בתואי חצוב בעומק מספיק לגישור, תקורה המסילה כולה או בחלקה בבינוי מוגן או בבינוי.
 6. תחנת הרכבת תמוקם באזור מרכז העיר על פי תכניות מפורטות. ולאור תסקיר השפעה לסביבה שיוגש עימה.
 7. כאשר תאושר תכנית מפורטת של אחד התואים יבוטל התואי השני.
 8. התואים המסומנים אינם כוללים את תואי מעבר הרכבת במרכז העיר. התואי באזור המרכז יקבע בתכניות מפורטות יחד עם התכנון המפורט של המרכז.
 9. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטות בכפוף לתמא/23.
- כה. שטח לבינוי ובו מגבלות גיאולוגיות: מקום שנקבע כשטח לבינוי ובו מגבלות גיאולוגיות בהתאם לנספח מס. 1. הגבולות הסופיים יקבעו ע"י יועץ קרקע לעת הכנת התכנית המפורטת בשטח הנדון, ובהם יקבע כי תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום שטח לבינוי שבו מגבלות גיאולוגיות הוא אישור של יועץ ביסוס לקרקע כי ניתן לבנות בשטח האמור כולל קביעת התנאים שעל פיהם תבצענה עבודות הבניה.
3. רשימת העסקים
- אין לאשר או להתיר שימוש של עסק במקרקעין אלא בכפוף לכך שמולאו דרישות שנקבעו בכל דין, וכן לפרוט העסקים דלהלן:

א. באיזור מגורים: חנות למכירה בקמעונאות של מצרכי מזון, סידקית, ספרים וצרכי כתיבה, בית מרקחת לשימוש התושבים באזור המגורים, ובתנאי שאין בכך מטרד לתושבים.

ב. בחזית מסחרית:

- חנות למכירה בקמעונאות של מצרכים ומוצרים שונים.
- מקום לביצוע תיקונים של מוצרים ביתיים אשר בשימוש התושבים באזור המגורים.
- תחנת מוניות, בתי אוכל, מספרה ומכוון יופי, מקום לקבלת דברים לכביסה ומקום לקבל דברים לניקוי יבש.
- בנק.
- סוכנות דואר
- וכיוצא בזה לשיקול חוות דעת הועדה המקומית.

ג. באיזור מרכז העיר

- חנות שניתן להתיר בחזית מסחרית כנ"ל.
- חנות לממכר סיטונאי.
- משרדים, בנק, סוכנויות דואר.
- בית דפוס, בית מלאכה לתיקון מוצרים, מעבדה, מקום בידור ושעשועים, מקום לעריכת טקסים ושמחות, חניון, בתנאי תסקיר השפעה על הסביבה לאישור משרד לאיכות הסביבה.
- מפעל ומתקן לתכנון יצור והרכבת מוצרים עתירי טכנולוגיה בתנאי הגשת תסקיר השפעה על הסביבה לאשור המשרד לאיכות הסביבה

ד. במוסד: כל חנות הקשורה לפעילות המוסד ובתנאי שהחנות היא חלק בלתי נפרד מהמוסד ומפעילותו.

ה. איזור תעשייה ומלאכה:

(1) מפעל ומתקן לתכנון, ליצור, הרכבה, תיקון ואחסנה של כל מוצר, למעט מפעל או מתקן כמפורט בפסקה (2) להלן.

(2) בתחום מפעל - חנות למכירת מוצרי המפעל עפ"י מיגבלות שנקבעו לעיל לגודל החנות.

(3) בנק, בית קפה, מסעדה וקיוסק.

(4) אין לאשר או להתיר שימוש של עסק מהעסקים המפורטים להלן אלא בתנאי הגשת תסקיר השפעה על הסביבה לאישור המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף לכך שהשימוש יוחד לכך בתכנית מפורטת:
משחטה, בית מטבחים, מפעל ליצור מוצרי בשר, מפעל מוצרי חלב, מפעל ליצור רעלים, מפעל ליצור זכוכית למוצרי זכוכית, מפעל ליצור ועיבוד אבן, מפעל ליצור מלט, מקום למילוי ו/או אחסנה של דלק, גז ו/או נפט, מפעל ליצור ו/או אחסנה של חומרי נפץ.

ד. אזור תעשייה, מלאכה וחציבה:

כל השימושים המצוינים בסעיף ה' לרבות מפעל ליצור סיד, מפעל ליצור אספלט, מחצבת אבן, מגרסת אבן.

פרק ז': מגבלות בניה באזורי בינוי אחרים

א. באזורי הבינוי שאינם בינוי למגורים יהיו מגבלות הבינוי ע"פ ההנחיות שבטבלה שלהלן:

מספר קומות מירבי	אחוז בניה מירבי	גודל מגרש מינימלי	אזור בינוי
3 מעל פני הקרקע הטבעיים/סופיים	150%	2 דונם	אזורי תעשייה ומלאכה בהגבלות הבניה בא.ת. מערבי כמפורט לעיל
בהתאם לאזור בו הוא ממוקם	60%	(אין הגבלה)	אזור לבנייני ציבור
3 מעל פני הקרקע הטבעיים/סופיים	60%	2.5 דונם	אזור למוסדות
5 מעל פני הקרקע הטבעיים/סופיים	150%	0.7 דונם	מרכז העיר
3 מעל פני הקרקע הטבעיים/סופיים	100%	0.5 דונם	מרכז רובעי
2 מעל פני הקרקע הטבעיים/סופיים	30%	1.5 דונם	שטח ספורט ונופש

שטח לתכנון בעתיד בהתאם לתכנית מפורטת.

ב. הועדה המחוזית רשאית להתיר סטייה של עד 10% מהנתונים לגבי גודל מגרש מינימלי ואחוז בניה מירבי. לגבי מספר קומות מקסימלי אין גמישות.

ג. תכנית מפורטת תקבע את אופי הבינוי, חומרי הבניה, אופן שילוב הבינוי בטופוגרפיה ואופי השטחים הפתוחים בכל אתר ואתר.

פרק ח' - תכנונם וצורתם החיצוניים של בנינים

1. גגות ומתקנים על גג בנין

א. גגות שטוחים -

גג שטוח של בנין יוקף במעקה רצוף הבנוי מחומרי הבניה של הקיר החיצוני של הבנין. גובה מעקה הגג לא יפחת מ- 110 ס"מ. הגגות ירוצפו באבן, באריחים, בשיכבת חצץ או יגוננו.

ב. גגות משופעים -

בגג משופע לא יעלה שיפוע הגג על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה בבנין, וגובה שיא הגג המשופע לא יעלה על 2.20 מטרים מעל מידלפות הגג. ציפוי הגגות וגימורם יהיה ברעפי חרס או ציפוי מתכתי עמיד בתנאי חוץ או ציפוי אבן.

ג. מיתקנים על הגג -

- אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל בנין תותקן אנטנה מרכזית או צלחת תקשורת אחת בלבד ולא תותר התקנתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- מקום שבו מוגשת בקשה להיתר בדבר הקמת מספר בנינים במתחם רשאית הועדה המקומית להתנות אי מתן ההיתר בכך שתותקן אנטנה מרכזית אחת לכל מתחם.
- דוודים וקולטי שמש -
- בגגות שטוחים : תותר הצבתם של דוודים וקולטים בתנאי שהם משולבים בתכנון הגג והמעקה.
- בגגות משופעים: הקולטים לדודי שמש יהיו צמודים למישור הגג המשופע, הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בתוך חלל הגג.
- לא ינתן היתר בניה, להקמת בנין אלא אם הבקשה להיתר כוללת פתרון ארכיטקטוני לשילוב קולטי השמש להנחת זעת המהנדס.
- חדר מכונות - בבנין שקיימת בו חובה על פי דין לבנות מעלית רשאית הועדה המקומית להתיר בניה של חדר מכונות למעלית על גג הבנין ובתנאי ששטחו וגובהו של חדר המכונות לא יעלה על השטח והגובה הדרושים עבור המכונות להפעלת המעלית בלבד.

2. מרפסות

א. לא תותר הקמת מרפסת בבנין אלא בכפוף לתנאים הבאים:
- המרפסת אינה בולטת יותר מ- 1.50 מטר מכל חזית של בנין ובתנאי שהמרפסת לא תיבלוט יותר משליש מהמרווח הקדמי, הכל לפי המידה הקטנה שבהם.

3. ביתנים בגבול מגרש:

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתו של ביתן למיתוג לטרנספורמציה, למיכלי גז ולאשפה בתוך תחומי מירווחים של מגרש עד לגבולות המגרש בכפוף לתנאים הבאים:
- שטח הביתנים כנ"ל לא יכללו במנין אחוזי הבניה.

4. חניה מקורה במרווח קדמי

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חניות מקורות.
א. הגובה הפנימי של המבנה בין הרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מטר ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.
ב. גג המבנה יהא שטוח, פתוח ומגונן.
ג. חומר הסיום והגמר של הקיר הגובל בבנין שעדיין לא נבנה, יהיה מאותם החומרים של שאר הבנין.

5. בניה בקיר משותף

לא יוקם בנין בקיר משותף עם בנין על מגרש גובל אלא אם נקבע הדבר בתכנית.
א. מקום שנקבע בתכנית כי ניתן לבנות בנינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, תנאי למתן היתר הבניה להקמת בנין בקיר משותף הוא הסכמת בעל הזכויות במקרקעין הגובל.
ב. לא תותר הקמת בנין חדש צמוד לבנין קיים אלא אם מצורף לבקשה להיתר בניה מפרט (תשריט) המראה את חזית הבנין הקיים והמוצע והתאמה ארכיטקטונית ביניהם.

6. השלמת עבודות בניה ופיתוח

א. בנין שהחלו בהקמתו על פי היתר בניה כדין ובניתו הופסקה, רשאית הועדה המקומית לחייב את בעלי ההיתר ובעלי הזכויות במקרקעין, להשלים את בניתו של הבנין ולשוות לו מראה חיצוני מושלם בהתאם להוראות תכנית זו על פי כל דין. גמר החזיתות של המבנה והצבת חלונות ודלתות חיצוניים וכך לפנות את כל חומרי הבניה ולשוות למגרש מראה סביר להנחת דעתה של הועדה המקומית.

ב. מקום שהחלו בביצוע עבודות חפירה ו/או חציבה על פי היתר כדין והפסיקו את העבודות ולא החלו בהקמת בנין על המגרש משך תקופה של שישה חודשים, חייבים בעלי הזכויות במגרש ובעלי ההיתר להחזיר את פני הקרקע לקדמותם, היינו למלא באדמה את מקום החפירה, כאמור, תוך 30 יום מקבלת ההודעה מן הרשות המוסמכת. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או החציבה.

ג. לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שבעלי הזכויות במקרקעין, בעלי ההיתר, וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י הרשות המוסמכת ותינתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או החציבה.

ד. בתכניות המפורטות יקבע סדר העבודה במגרשי הבניה, בכבישים, בחניות, במעברים ציבוריים וכו', אשר יחייב את היזמים השונים לבנות קירות תומכים בקצה עבודות עפר בחלק התחתון של קו הדיקור, בשלב הראשון, ורק לאחר בנית הקירות הנ"ל יורשו היזמים והקבלנים לבצע עבודות עפר וזאת על מנת למנוע דרדרת ושפכי אדמה במורדות. על מנת להבטיח ביצוע הוראה זו תינתן עליה ערבות כספית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או החציבה.

7. ציפוי קירות חיצוניים וגדרות

א. (1) גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת או מאבן לקט.

(2) גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3.00 מטר מקום אשר בו הפרשי הגובה מחייבים הקמת קיר תמך גבוה יותר, יבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר תמך אחד למישנהו לא יפחת מ 1 מטר.

ב. חומר הגימור החיצוני של הביניינים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ג. קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים ייחשב כקיר חיצוני ויצופה באותו החומר שאושר לציפוי הקירות החיצוניים של הבנין.

פרק ט': חניה

1. מקום החניה ומספר מקומות החניה למגורים, מסחר וכו' יקבעו בהתאם לאמור בפרק ה' סעיף 5 סעיף קטן ג'.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שהוקמו בשטח

פרק י' הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים והמוגדרים לצרכי ציבור כמשמעם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה מיועדים להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

פרק יא' היתרי בניה

1. לא ניתן לתת היתרי בניה מכוחה של תכנית זו למעט דרכים מאספות ראשיות.
2. הועדה המקומית לא תתן היתרי בניה או שימוש בקרקע ובבנין באם ההיתר אינו עומד בתנאי תכנית זו ובתנאי התכנית המפורטת ברת התוקף אשר בתחומה הוא נמצא. וכן עקב אי מילוי תנאים מוקדמים או דרישות מוקדמות הנראות לה כמחויבות בנסיבות הענין.

פרק יב' שלבי ביצוע

1. שלבי ביצועה של התכנית, בכל הנוגע לתכניות המפורטות ולהיתרי הבניה יעשו כדי להבטיח:
 - א. רצף צמוד של פיתוח כאשר לא יוחל בפיתוח חדש כל עוד לא הושלם פיתוח קודם, יאושר פיתוח במקביל.
 - ב. דרגת הפיתוח תהא שלמה ומספקת בכל שלב ושלב בכל הנוגע להקמת מבני הצבור הדרושים לאוכלוסיה והשלמת מערכות הדרכים והתשתית.
 - ג. תכניות מפורטות תאושרנה בהתאם לרצף נמשך כאשר הכנתן עוקבת את רצף הפיתוח של מערכות התשתית והדרכים.
 - ד. לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית מפורטת כל עוד לא התחילה סלילת הדרכים ובטרם התחילה התקנת קווי הביוב והמים הדרושים לאותו מתחם.
 - ה. התכניות המפורטות יכללו שלב ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - ו. לא תידון תכנית מפורטת אלא לאחר שיוגש מסמך עיצוב עירוני לכל שטח התכנית.

פרק יג' : איכות הסביבה

1. היבט הרעש:

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מטרדי רעש ממקורות שונים כולל:

1.1. מטרדי רעש ממערכות כבישים איזוריים, מקומיים, ומחניונים.

2.1. מטרדי רעש ממתקנים ומפעלי תעשייה כולל: מתקני טרנספורמציה, מתקני מים, מתקני תברואה, מתקני תשתית, מפעלי מלאכה ותעשייה.

3.1. מטרדי רעש ממערכות תפעול מבנים ומתקנים כולל: מערכות חמום וקירור, מערכות כריזה וכיוב'.

4.1. מטרדי רעש ממתקני ייצור אנרגיה.

2. היבט זיהום אויר:

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מטרדי אבק ומזהמי אויר כולל:

1.2. אבק ומזהמים מרחפים ו/או שוקעים ממפעלי תעשייה.

2.2. ריחות ממפעלים, מתקני תשתית, מתקני תברואה.

3.2. זיהום אויר מתחבורה ו/או תעשייה ו/או מערכות הסקה.

4.2. זיהום אויר ממתקני ייצור אנרגיה.

3. ביוב ושפכים:

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מפגעי ביוב ושפכים כולל:

1.3. מפגעי שפכים ביתיים.

2.3. מפגעי שפכים משימושים תעשייתיים.

3.3. מפגעי שפכים ממתקני איסוף, טיהור וסילוק שפכים.

חומרים רעילים ומסוכנים:

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מפגעי חשיפה לחומרים רעילים
(חמ"ר) ו/או חומרים מסוכנים (חמ"ס) כולל:

1.4 מפגעי חמ"ר וחמ"ס ממתקני איחוסן ותעשייה.

2.4 חמ"ר וחמ"ס משינוע בכבישים ו/או מסילת ברזל ו/או אחר.

5. היבט חזותי:

בכל איזורי הבינוי, הכבישים והמתקנים השונים במדרונות ובעמקים הפונים
לעמק האלה והנצפים ממנו, יבנה לפני תחילת העבודה קיר תומך מאבן על מנת
למנוע הדרדרות שפכי עפר לכיוון עמק האלה.

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים
רחוב הלל 23, ירושלים. 94581
טל: 02:291141

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
סוקט דיויד
ס/מנהל החטיבה הטכנית (תיכנון)

יוזמי התוכנית:

הועדה המחוזית לתיכנון ולבניה - מחוז ירושלים רח' שלומצקון המלכה 1,
ירושלים 94146
טל': 290203.

מסמך תכנון
החוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965

אישור תכנית מס' 200/8

הועדה המחוזית לתיכנון ולבניה תל אביב

ביום 5/1/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

המתכננים:

רזניק-אהרונסון אדריכלים, מתכנני ערים ואדריכלי נוף
רחוב נרקיס 4, ירושלים. 92461
טל: 02:255548

תאריך: 25 לדצמבר 1995.