

מחוז ירושלים  
 עיריית בית שמש  
 מרחב תכנון מקומי בית שמש  
 תכנית מתאר מקומית מס' בש/168  
 עם הוראות של תכנית מפורטת  
 מע"ר בית שמש - שלב א'  
 שינוי לתכנית מתאר מס' בש/200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' בש/168 מע"ר בית שמש שלב א', שינוי לתכנית מתאר מקומית בש/200 ושינוי לתכניות מי/במ835 ו-מי/במ836 (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- 2.1 19 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.2 גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
- 2.3 גליון אחד של תכנית בינוי מנחה הערוכה בק"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1)
- 2.4 גליון אחד של נספח חתכים מנחה ערוך בק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2)
- 2.5
- 2.5.1 נספח ניקוז תת קרקעי באזורי מגבלות גיאוטכניות (להלן: נספח 3א)
- 2.5.2 הנחיות ניקוז וביסוס והנחיות גאולוגיות (להלן: נספח מס' 3ב).
- 2.6 גליון אחד של נספח פיתוח נופי בק"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 4א)
- 2.7 גליון אחד של נספח חתכים בפיתוח נופי בק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4ב).
- 2.8 נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 5)
- 2.9 נספח פרטי ארקדה מחייבים בק.מ. 1:50 (להלן: נספח מס' 6)
- 2.10 נספח שלביות בצוע מנחה בק.מ. 1:1250 (נספח מס' 7)
- 2.11 נספח איחוד וחלוקה חדשה בק.מ. 1:1250 (נספח מס' 8)
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 241.118 דונם

5. מקום התכנית:  
 התכנית ממוקמת בבית שמש שד' נחל צאלים שד' הקישון וכביש מתאדי מס' 7 השטח בין קורדינטות 198,375 - 199,500. וקורדינטות רוחב 624,625 - 623,750  
 גוש 34294 - חלקות: 1 (חלק), 2 (חלק), 3 (חלק), 11 (חלק), 12 (חלק), 31 (חלק), 32 (חלק), 33 (חלק).  
 גוש 34295 - חלקות: 12 (חלק), 17 (חלק), 24 (חלק).  
 גוש 34271 - חלקות: 2, 3 (חלק), 9 (חלק), 61 (חלק).  
 גוש 34274 - חלקות: 2, 6 (חלק), 39 (חלק), 41 (חלק), 48 (חלק)  
 גוש 34278 - חלקות: 2 (חלק), 10 (חלק), 36 (חלק)  
 גוש 34279 - חלקות: 2 (חלק), 5 (חלק), 7 (חלק), 8 (חלק).
6. מטרות התכנית:  
 6.1 קביעת השימושים המוצעים בשלב א' למע"ר בית שמש החדש.  
 6.2 קביעת שטחים לאזור לבנייני צבור, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לשימור נופי בהתאם לבש/200, לשטח למסחר משרדים ומגורים, לאזור מגורים מיוחד, לשטח למוסדות-מכללה, לשטח למסחר, לשטח לשפ"צ ומסחר, לתחנת טרנספורמציה, לשטח לחניה ציבורית, לשטח לחניה ציבורית ושפ"צ, לזכות מעבר להולכי רגל, לשטח למשרדים, לדרכים קיימות/מאושרות וחדשות.  
 6.3 שינוי משטח מרכז העיר לשטח לבנייני צבור, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לשימור נופי, לשטח מסחר, משרדים ומגורים, לאזור מגורים מיוחד, לשטח למוסדות מכללה, לדרכים וכד'.  
 6.4 שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד - לדרך.  
 6.5 שינוי משטח למוסדות לשטח לדרך חדשה.  
 6.6 שינוי משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני צבור, לשטח למסחר, משרדים ומגורים, לאזור מגורים מיוחד ולשטח שפ"צ ומסחר.  
 6.7 קביעת תואי דרכים חדשות, מיקומן ורחבן.  
 6.8 קביעת הוראות לעניין פיתוח שטח התוכנית והבינוי בו בהתאם לתשריט ולנספחים.  
 6.9 קביעת הוראות לניקוז וביסוס.  
 6.10 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.
7. כפיפות לתכנית:  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' בש/200, מי/במ/835, מי/במ/836 וכל השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן הוראות תכנית זו (בש/168) בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית תקבענה הוראות תכנית זו.
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, וכל עוד לא נאמר אחרת, חלות ההוראות המגבילות יותר.
9. היקף זכויות הבניה:  
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.
10. שטח למסחר:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למסחר קניוני (מגרש מס' 13) וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תנאי למתן היתר בניה הוא אשור של תכנית בינוי לבצוע בק.מ. 1:250 ע"י הועדה המקומית לשלב א' בשלבי הבצוע המפורטים בסעיף 45 הכוללת: פרוט המבנים, השימושים מתוך השימושים המותרים ביעוד זה, חלוקת שטחים, מעברים, פתחים, חומרי בניה, מתקנים טכניים מערכת השטחים הפתוחים ופטרונות החניה והאספקה..

ב. גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס אבן השפה בכניסה מדרך מס' 11.  
גובה פנימי ברוטו של קומה מסחרית לא יעלה על 5.50 מ'.

ג. לאורך חזית המבנה לכביש מס' 11 תפותח ארקדה מסחרית ברוחב מינימלי של 4.0 מ' וגובה 5.0 מ' ועל פי פרטי בנין מחייבים כמפורט בנספח מס' 6.

ד. בחזית המבנה בכניסה הראשית ימוקמו חנויות מסחר קימעוניות; בחנויות אלו תמוקם הכניסה מכיוון כביש מס' 11, ביתרת החזית יוקצה שטח לחלונות ראוה, הכל כמפורט בתכנית בינוי לבצוע אשר תאושר כתנאי למתן היתר בניה.

ה. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על גג הבנין אלא כחלק מהמבנה המקורה; מיקום המתקנים יהיה על פי תכנית הבינוי וגודלם ופרטיהם יצוינו בהיתר הבניה.  
השטחים המקורים הינם חלק משטחי השרות אך אינם נכללים במספר הקומות המפורטים בסעיף 36 שלהלן.

ו. שטחי הבניה המפורטים בסעיף 36 כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחים לחניה מקורה, שטחי פריקה וטעינה מקורים, שטחים למרחבים מוגנים כנדרש בחוק ושטחי ארקדה חיצונית.

ז. מס' מקומות החניה במגרש ייקבעו עפ"י תקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר הבניה.

ח. חלק בלתי נפרד מהבניה במגרש מס' 13 היא פיתוח השטחים הציבוריים במגרש 23.

ט. בשטח יפותח מעבר פתוח להולכי רגל כמפורט בסעיף 14 שלהלן.

11. שטח למשרדים, מסחר ומגורים:

השטחים הצבועים בתשריט בפסים כתום, אפור וסגול מיועדים לשטחי משרדים, מסחר ומגורים בהם יותרו השימושים הבאים: חנויות קמעוניות וסיטוניות, אולמי תצוגה, מסעדות, מזנונים ובנקים, משרדים כולל מ"פ, קופת חולים ומלכ"רים, מגורים, מלונאות ואכסניות.

א. בחזיתות המסומנות לאורך כביש מס' 11, בקטעים המסומנים בקו סגול משונן - חלה חובה להתקין ארקדה מסחרית אשר שטחה אינו כולל כחלק מזכויות הבניה שבסעיף 36 שלהלן.

ב. גובה המבנים במגרשים 2-3 עד 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת; תובת דרוג חלה מעל מפלס קומה רביעית - כמפורט בנספח הבינוי.

- ג. גובה המבנים במגרשים 1 ו-4 קומות מעל אבן השפה במפלס הרחוב הנמוך ביותר
- ד. גובה המבנים במגרשים 8-9 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחתיה.
- ה. מפלס הכניסה הקובעת מצויין כמפלס  $0.00 \pm$  בסעיף 36 ובנספח הבינוי.

- ו. שטחי המסחר יוגבלו לקומת הקרקע בלבד.
- ז. מספר יחידות המגורים כמפורט בטבלת זכויות בניה.
- ח. שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ- 100 מ"ר שטח עיקרי.
- ט. במגרשים 8-9 יש לבדוק באופן מיוחד את יציבות המילוי והשפעות זרימות נגר עילי בשטח הסמוך לעת מתן היתר בניה.
- י. במסגרת בקשה להיתר יוצגו חניונים נפרדים למגורים.

12. אזור לבניני ציבור: א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום עם מסגרת חום כהה הם שטחים לבניני צבור בהם יותרו השימושים הבאים:

מגרש 16 מבנה לעיריית בית שמש כולל משרדים, גלריות ומזנונים.

מגרש מס' 15 - ספריה עירונית, שטחים מסחריים ושימושים אחרים שיוגדרו ע"י עיריית בית שמש.

מגרש מס' 14 - אודיטוריום עירוני ושימושים אחרים שיוגדרו ע"י עיריית בית שמש.

במגרש מס' 16 - מתחבת פתיחת שטחים לגלריות ומזנונים ושטחי שרות עירוניים. חזית הבניין במפלס הכיכר (מגרש 23) תהיה פתוחה ומשולבת בארקדה. חלק בלתי נפרד מהבניה במגרש 16 היא פיתוח השטחים הציבוריים במגרש 23.

ב. בשטח יפותח מעבר פתוח להולכי רגל כמפורט בסעיף 14 שלהלן.

13. שטח למשרדים: השטח הצבוע בתשריט בפסים כתומים על רקע אפור הוא שטח למשרדים (מגרש מס' 17) בו יותרו השימושים הבאים:

- א. משרדים ושטחי מ"פ (תכנון ופתוח).
- ב. מסחר בקומת הקרקע לאורך הארקדה המסומנת כזכות מעבר להולכי רגל.
- ג. שרותי צבור כגון דואר, בנקים, קופות חולים וכדו'.
- ד. שטח למלון.
- ה. בשטח יפותח מעבר פתוח להולכי רגל כמפורט בסעיף 14.

14. שטח עם זכות מעבר להולכי רגל:  
 השטח המסומן עם פסים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח עם זכות מעבר להולכי רגל.
- בשטח זה יפותח מעבר ממפלס כביש מס' 2 למפלס הכיכר העירונית במגרש 23.
- המעבר יפותח כארקדה מסחרית פתוחה לצבור באותם שטחים בהם מותרים שימושים מסחריים (מגרש 12 ו-13) במשך כל שעות היום.
- הארקדה תפותח ע"י מגיש הבקשה להיתר עם חומרי גמר זהים לפיתוח במגרש 23.
15. שטח שצ"פ ומסחר:  
 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואפור הוא שטח לשימוש מעורב עפ"י מפלסים מסחר ושצ"פ.
- גג המבנה במגרש 27 יפותח כשטח ציבורי פתוח ע"י מגיש הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים במגרש מס' 23.
- השטח המסחרי יהיה מוקף בארקדה בחזיתות הפונות לשפ"צ ולדרך כמפורט בנספח מס' 6.
16. שטח למוסדות, מכללה:  
 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חרדל הוא שטח למוסדות, מכללה ותל"פ (תכנון ופיתוח). בשטח זה תוכן תכנית בינוי ופתוח בק"מ 1:250
- תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את מיקום המבנים, גובה המבנים, חומרי הבניה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים, פרטי פיתוח וניקוז מי גשם, מיקום מתקני תברואה, פתרונות החניה חמבנים ושלבויות הביצוע, הכל על רקע מצב קיים.
- כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח ייכלל גם מגרש 33 הסמוך המוגדר כשטח לטיפול נופי; הפיתוח הנופי במגרש זה יבוצע ע"י מגיש התכנית.
- בתכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית תשולב גישה למתחם הכולל את מגרשים 10 ו-33.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הינו אשור תכנית של סובת העלאה והורדה לתלמידים; תנאי לאכלוס הוא בצועה בפועל של תכנית זו.
17. אזור מגורים מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבוב עם קוים אלכסוניים באדום הוא אזור מגורים מיוחד. (מגרשים 6 ו-7)
- במגרשים אלו יותרו בניי מגורים מיוחדים, אכסניה ומלונאות בגובה שלא יעלה על 4-6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת כמפורט בנספח הבינוי.
- המבנים במגרשים אלו מיועדים למגורי סטודנטים, קשישים, מלונאות ומגורים מיוחדים כפי שיוגדרו ע"י הועדה המקומית. במסגרת פיתוח השטח תותר הקמת מתקני ספורט ובריכת שחיה.
- תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו היא הכנת תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250 ואישורה ע"י הועדה המקומית אשר תכלול גם את תכנון פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים 21,22 ותפרט את המבנים, תומרי הגמר, השימושים וכד'.
- כניסת רכב למגרש תותר מדרך 20 בלבד.
18. שטח פתוח ציבורי:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הוא שטח פתוח ציבורי. בשטח זה חלות ההוראות שנקבעו ביעוד זה בתכנית המיתאר בש/200 וכן ההוראות הבאות:

- (א) המגרשים המתוכננים כשטח פתוח ציבורי מיועדים לכיכרות, גינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, שדרות ופארק ציבורי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: אמפיתאטרון פתוח, ריהוט גן, מתקני משחק, מגרשי ספורט, בריכות מים ואגמי מים, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, תאורה, פרגולות וכד'.
- (ב) בחזית הבניין הפונה לדרך מס' 2 תפוח ככר כניסה עירונית כמפורט בנספח הפיתוח.
- (ג) בשטח הכיכר העירונית יותרו השימושים הבאים: ירידים, טכסים ומופעים.
- (ד) בשטחים פתוחים ציבוריים מותר למקם גם מבנים הנדסיים לצרכי השכונה כגון: מבני טרנספורמציה, מבני תקשורת, מתקן שאיבה למים, מבנה למתקן מקטין לחץ וכד', וכן מרכזים לחלוקת דואר, מבנים לשירותים ציבוריים וכן חדר גנן. כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב, ניקוז, מים, חשמל וכד'. גובה המתקן הנדסי לא יהיה מעל גובה הקרקע הסופי ושולב באופן מיטבי בפיתוח הכללי.
- (ה) העבודות בשטח ציבורי פתוח יבוצעו על"ח מגיש התכנית בהתאם לשלבויות ביצוע הבניה.

19. שטח שמור נופי בהתאם לבש/200:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום מיועד לשמור נופי כמוגדר בהוראות תכנית מס' בש/200 (מגרש 25)
- (א) על שטח זה חלות ההוראות וההנחיות של תכנית בש/200 לענין זה  
 (ב) במגרש מס' 25 יש לשלב גישה וחניה למבקר הפארק המרכזי.
20. שטח לטיפול נופי:  
 השטח הצבוע בתשריט בפסים אדום וירוק מיועד לשטח לטיפול נופי (מגרש 33) לאורך דרך מס' 7.  
 בשטח זה ניתן להרחיב את הדרך לפי דרישות משרד התחבורה ולמקם חניות ושטחים מגוננים.  
 בשטחים אלו ניתן למקם מבנים הנדסיים כמפורט בסעיף 18 ד'.  
 כל בקשה להיתר בניה למגרש מס' 10 תכלול גם התייחסות לטיפול בשטח זה.
21. שטח לחניה ציבורית:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם רשת קווים שחורים אלכסוניים הוא שטח לחניה ציבורית. (מגרש מס' 19)  
 פיתוח של שטח זה יהיה על"ח מגישי התכנית.  
 כמו כן תותר הקמת טרמינל זמני לאוטובוסים ומוניות אשר יבוטל עם הקמת הטרמינל הקבוע.  
 טרמינל זמני - במגרש מס' 19 או במקום אחר שיקבע על"י הועדה המקומית תמוקם תחנת מוניות ואוטובוסים במסגרת תכנית התחבורה המאושרת לרמת בית שמש וכמפורט בנספח התנועה והחניה.  
 השטח יכלול חניה ל-6 מוניות ו-31 אוטובוסים  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור התכנית הנ"ל על"י רשויות התמרור.  
 חלה חובת שילוב עצים בשטח החניה, כמפורט בסעיף 35 ז'.

22. שטח לחניה ציבורית  
ושפ"צ:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם רשת קוים אדומים הוא שטח לחניה ציבורית ושפ"צ (מגרש מס' 18).

א. בשטח זה תותר הקמת חניון רב קומתי גם לשימוש מבנה עיריית בית שמש.

ב. פיתוח השפ"צ יבוצע ע"י מגיש התכנית ולא יהיה מותנה בבצוע החניון הציבורי.

ג. גג החניון יפותח ע"י מגישי התכנית כשטח ציבורי פתוח אשר יכלול נטיעות וגנון, ובלבד שביצוע פיתוח השטח לא בוצע כבר ע"י מגיש התכנית, טרם הקמתו של החניון.

ד. ביצוע החניון יהיה ע"י מגישי התכנית או ע"י בעלי מגרשים סמוכים כחלק מדרישות החניה למגרשים אלו.

ה. תכנון החניון יכלול את פתרונות האיטום והניקוז הנדרשים לפיתוח השטח הציבורי הפתוח על גג החניון.

ו. גובה החניון לא יעלה על מפלס דרך מס' 2.

ז. הבקשה להיתר לעבודות לביצוע החניה בהתאם לנספח הבינוי לביצוע.

א) השטח המותחם בקו ירוק זית עם קווים אלכסוניים הינו שטח אסור לבנייה מכל סוג שהוא, למעט בשטחים המיועדים לדרך לשצ"פ בכפוף להוראות הרלוונטיות ליעודים אלה.

ב) תותר הזזת גבולות השטח הנ"ל בהתאם לבדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישור יועץ ביטוס וניקוז מטעם מגיש התכנית.

23. שטח איסור בניה:

24. שטח הגבלות בניה  
מיוחדות:

השטח המותחם בקו ירוק כהה עם קווים מרוסקים אלכסוניים ב-2 כיוונים הינו שטח עם הגבלות בניה מיוחדות. הבנייה בשטחים אלה תהיה בהתאם לשימושים המותרים ע"פ ייעודם בתשריט וכפוף לתנאים הבאים:

א) ייערך סקר קרקע מפורט לצורך בנייה, הכולל בדיקות קרקע מיוחדות להגדרת הבעיה הגיאוטכנית והטיפול הדרוש להבטחת יציבות ותפקוד המבנים המתוכננים במקום והשפעה על היציבות הסביבתית ע"י מהנדס קרקע מומחה ובעל ניסיון בנושאים אלה.

ב) יבוצע טיפול מחמיר בניקוז תת-קרקעי היקפי להגנת המבנים המתוכננים באזור, לפי הנחיות הניקוז והעקרונות המוצגים בנספח מס' 3 א' ו-3 ב'.

ג) התכנון לביצוע תימוך הדרכים שבמעלה מגרשים אלה, יבוצע למפלס הנמוך ב-3 מטרים המופיע בנספחי הבינוי.

ד) הוראות סעיף 23 ב' לעיל וסעיף 26 להלן יחולו בהתאמה.

25. שטח הגבלות בניה: (א) השטח המותחם בקו ירוק עם קווים אופקים מרוסקים בכיוון אחד הינו שטח עם הגבלות בניה שהבניה בו מותרת רק אם יבוצע בו טיפול מחמיר בניקוז תת-קרקעי היקפי בהתאם להנחיות הניקוז המפרטות בנספח מס' 3.

(ב) הוראות סעיף 23 ב' לעיל יחולו בהתאמה.

(ג) הוראות סעיף 26 להלן יחולו בהתאמה.

26. טיפול בקרקעות עם מגבלות בניה:

ההחלטה הסופית של סוג הטיפול המיוחד בקרקעות עם מגבלות הוא בידי מגיש הבקשה להיתר באישור מגיש תכנית זו בש/168 ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומתן היתר יהיה כפוף לתנאים הבאים:

א. יועץ הקרקע של מגיש הבקשה להיתר, יכין התייחסות מיוחדת לבעיית הקרקע במתחם ובסביבתו.

ב. בחירת סוג הטיפול המיוחד כאמור יהיה בתיאום עם מגיש הבקשה להיתר למגרשים המצרניים. במגרשים מצרניים המיועדים לשטחים ציבוריים יש לקבל גם את אישור מגיש התכנית והוועדה המקומית.

ג. מגיש הבקשה להיתר יהיה בכל מקרה אחראי הן לתכנון והן לביצוע על הטיפול המיוחד בקרקעות עם מגבלות.

ד. אישור תכנית הבינוי וסוג הטיפול המיוחד שייבחר ע"י יועצי ניקוז וביסוס שהוסמכו למטרה זו ע"י מגיש התכנית, ואישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. הגשת תכנית חיבור הניקוז של המגרש למערכת ניקוז כלל שכונתית לאישור מהנדס העיר. כחלק מהמסמכים הנדרשים להיתר בניה ואישור הביצוע יהא תנאי לטופס 4.

ו. חתימת הסכם פיתוח ואחזקה בין מגיש הבקשה להיתר לבין מגיש התכנית ובעל הקרקע, לעניין הטיפול בניקוז היסודות.

ז. באזורים המוגדרים כאזורים בעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תישתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלה תהיה בטפטוף בלבד. כמו כן יש להקפיד באזורים אלה על מרחק של לפחות 3 מ' בין הצמחיה לבין חצצי הניקוז והמאספים

27. חזית מסחרית ארקדה (א) השטח המסומן בתשריט בקווים מסורגים סגולים הנו ארקדה מסחרית.

(ב) קווי הבניין המסומנים בתכנית כארקדה מסחרית ובקו מקוטע בנקודה הם קווי בניה מחייבים.

(ג) פרטי הבניין לארקדה המסחרית המופיעים בנספח מס' 6 הינם מחייבים ויופיעו כחלק מהיתר הבניה.

28. קווי בנין ופרטי בנין מחייבים ומפלס + 0.00



- גובה מבנים:
- א. מפלס הכניסה הקובעת בהיתר בניה יהיה כמצויין בנספחים. תותר חריגה של 1.0 מ"ר ממפלס  $\pm 0.00$  באישור הועדה המקומית.
- ב. גובה המבנים יהיה כמפורט בנספחים מס' 1,2 ותותר סטייה של 1.0 מ'  $\pm$  באשור הועדה המקומית.
29. דרכים:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה או הרחבת דרך.
- ג. דרך מס' 11 - רחוב המע"ר - רחוב זה יפותח כדרך מרכזית של המע"ר הכוללת ארקדה מסחרית משני צדדיו.
- ד. נטיעות בדרכים - לאורך המדרכות יבוצעו נטיעות עצים במרחק של מינימום 10 מ'.
- ה. ניתן להקים בדרכים מעברים עיליים ותחתונים כגישת הולכי רגל עפ"י תכניות שיאושרו על ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
30. חניה:
- א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ב. תותר בניה בקו בנין 0 לחניה מקורה במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים ובתנאי שהוגדרו כך בתשריט ובנספח התכנית והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבניין.
- ג. במגרשים שהשימוש בהם אינו למגורים, תקן החניה המחייב הוא על פי חוק התכנון והבניה 1983 או התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ד. הכניסה לחניון בשטח למסחר במגרש 13 תותר בפניה ימינה בלבד מדרך מס' 2 כניסה זו היא לשלב א' של התכנית. בנוסף תותר כניסה לחניון מדרך מס' 11.
- ה. בבניינים בהם מותרים יעודים מעורבים החניה למגורים תהיה כגדרש בתקן המלא ובחניון נפרד מהחניון לשאר השימושים. יתרת תקן החניה יקבע לפי שילוב היעודים לעת מתן היתר הבניה.
- ו. מעל פתחי הכניסה לחניה תבוצע קורת מתכת או קורת בטון חשוף. חלונות החניה המקורה כלפי הרחוב יהיו בפתחי אבן בפרופורציות אנכיות כחלק מחזית המבנה.
- ז. בנוסף לחניה שתוקצה ע"פ התקן יוקצו אזורי פריקה וטעינה בתחום המגרש במסגרת בקשה להיתר.
- ח. ניתן להוסיף מקומות חניה נוספים על התקן בחניונים תת קרקעיים באשור הועדה המקומית.

א.

בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:

- (1) פתרונית הניקוז.
- (2) פתרון פיננסי אשפה לפי הנחיות מח' התברואה של עיריית בית-שמש.
- (3) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100.
- (4) ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן והסתרתן.
- (5) אמצעים למניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף להתחייבות מגיש ההיתר לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הועדה המקומית.
- (6) הוראות לעניין קירות התמך שתהיינה תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה, ולפיהן:

(א) קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים

הגובלים בשטח לשימור 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.

(ב) תוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתעשה ע"י מהנדס העיר, תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של מגיש הבקשה להיתר למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך.

(ג) השלמת קירות התמך היא תנאי לאישור המשך עבודות הבניה.

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

ב.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום הבקשה להיתר עם מגישי התכנית.

ג.

תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י מגיש הבקשה להיתר למתחם שלם או חלק ממנו.

1. תכנית הבינוי תהא מבוססת על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך בקנ"מ 1:250 לפחות, אשר תכלול העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, פתרונית ניקוז, פרישת קירות וגדרות, חניית ושיוך חניה, דרכי גישה, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול בהתאם לעקרונות נספח מס' 3א' 3ב' ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. כמו כן תכלול התכנית סימון של חלוקה לצורכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית על פי מתחם שלם או חלקו.

2) ניתן יהיה במסגרת אישור תכנית הבינוי לשנות עד 10% את מספר יח"ד ושטח הבניה המירבי במגרש ע"י קיזוז בין מגרשים באותו מתחם ובתנאי שגובה בנין מירבי ושטח בניה מירביים במחם לא יגדלו. גבולות המתחמים חופף לסימון השלבים בנספח מס' 7 לתכנית זו. עם בצוע קיזוז ביז המגרשים כאמור. יועברו גם מהומות החניה בתכנית

שיוך החניה בהתאם לשינוי. מודגש בזאת שקיזוז בין המגרשים כאמור ניתן לאשר רק בשלב שבו מוגשת תכנית הבינוי למתחם שלם.

- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון עקרוני לשצ"פים הסמוכים למבנה בקל"מ 1:250 כולל מפלסים כחלק מתכנית הבינוי הכוללת למבנים.
- ו. תותר הוצאת היתר בניה לחלק מזכויות הבניה במגרש בלוי תכנית המציגה את מצוי מלוא זכויות הבניה במגרש.
- ז. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא אישור תכניות הכנה למערכת קריאה ממוחשבת על מדי מים.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת תכנית ביוב מאושרת על ידי ועדת הביוב המחוזית.
- ט. תנאי למתן היתר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימרוך.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חו"ד גיאוטכנית שתנחה את הבינוי ביחס למגבלות הגיאולוגיות, בין היתר תבחן חו"ד זו את תכנון הניקוז.
- יא. לא תאושר בקשה להיתר עד להגשת תכנית כלל שכונתית לטיפול בניקוז ובמיוחד בנגר העילי כאשר רצוי לרכז את מי הניקוז למערכת השפ"צים.
- יא. הוראות סע' 24-26 יחולו בהתאמה.
32. תנאים למתן טופס 4:
- (א) גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה.
- (ב) ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, וכד' על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- (ג) 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.
- (ד) הגשת תכניות הבנייה והמערכות במתחם של מגיש הבקשה להיתר על פי המפרט הממוחשב המקובל על מהנדס העיר.
- (ה) אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית בית שמש.
- (ו) הצגת חוזה בין מגיש הבקשה להיתר וחב' אחזקה לתקופה של 10 שנים לגבי השטחים המשותפים.
- (ז) התקנת מערכת קריאה ממוחשבת למד מים עפ"י דרישת העירייה.

(ח) תנאי למתן טופס 4 במגרשים עם בעיות גיאוטכניות הוא הגשת תכנית חיבור ניקוז של המגרש למערכת ניקוז כלל שכונתית לאישור מהנדס העיר.

(ט) ראה סעי' 35 ח' לעניין תנאים למתן טופס 4.

(א) טיפול בגגות ומתקנים: גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

33. הוראות בניה:

(1) אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. גישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדירור 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 הצבת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים. שטחי המתקנים הטכניים המקורים נכללים בשטחי השרות אך אינם נכללים במספר הקומות.

(2) אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית מסותתת או בטון מתועש בעובי 6 ס"מ לכל הפחות.

(3) אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית ייקבעו בהיתר הבניה.

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

(5) לא תותר התקנת מדחסים וצנרת גלויה למזוג אוויר על גג המבנים ובארקדה המסחרית אלא במסתורים אשר ייקבעו בהיתר הבניה.

(6) הקמת אנטנות לטלפונים סלולאריים תותר עפ"י כל תכנית מאושרת כדין.

(ב) חומרי בניה:

(1) כל המבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יורשה שימוש בקירות של בטון חשוף, טיח צבעוני חלק, מתכת ואלומיניום. סוג עיבוד האבן יקבע בתדריך תכנון שיוכן על ידי מגיש התכנון.

(2) במבנים המסחריים והציבוריים יותר גם שימוש בחומרים אחרים לצרכי גימור המבנה, בכל המבנה או

בחלקים מסויימים של כגון: זכויות ומתכת הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.

(3) לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה נישה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. לא יותר שימוש בחומרים: אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור.

(4) לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר שיניח את דעתו של מהנדס העיר.

(5) חלונות הממ"ד ייבנו כחלון נגרר לתוך כיס.

(6) גגות מבנים הנצפים ממבנים אחרים בשכונה או משטחים ציבוריים וכבישים ירוצפו באבן.

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

לא תותר הקמת שלטי חוצות בכל שטח התכנית. שלט ששטחו קטן מ- 1 מ"ר ושהוא צמוד למקום אותו הוא משרת, לא יחשב כשלט חוצות לצרכי סעיף זה. נושא השילוט יהיה כפוף להנהגות שהרשות המקומית תנהג על פי המעט לעת.

35. הוראות כלליות לפיתוח במגרשים המיועדים לבניה:

כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן תכנית בניוי ופיתוח בק"מ 1:250 ע"ג תכנית רקע מזידה מצב קיים הכוללת:

- נטיעות עצים.
- מיקום חניות.
- גובה קירות תמך
- דרוג קירות (אם נדרש)
- מיקום מתקני תברואה
- חומרי גמר
- ניקוז שטח המגרש
- ביסוס וניקוז בהתאם לנספח מס' 3
- מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות.
- מיקום מיכלי האשפה ואופן הסרתם.
- תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים.
- גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע.
- מערכות השקיה ומערכות תאורה
- רהוט גן, פרגולות, גדרות וכו'.

(א) 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 יצופו באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.

גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין המגרשים, 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 בניינים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות הטרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובת נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 5 מטר לפחות כולל השקיה במשך שנה ע"ח מגיש הבקשה להיתר בנייה.

הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח הסופיים המתוכננים משני צידי הקיר. קירות תומכים שיבנו לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלו לתחום המגרשים שאינם לשימושים ציבוריים.

(ב) 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.

(ג) 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 כולל תכנון דלתות רפפה בגמר גלון טבעי. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, 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.

(ד) מתקני האשפה יבנו בתוך חדר אשפה ע"פ המפורט בנספח הבינוי והפיתוח, תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה בחזית הכביש, בהתאם למודגם בתכנית הבינוי. חדר אשפה מקורה לא יחשב במנין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין. חדר האשפה יהיה סגור בדלתות רפפה.

(ה) בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.

(ו) שטח המגרש, הגגות החניות דרכי הגישה ושטחי הגינון המשותפים והפרטיים ינוקזו ויוחברו למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים, בכפוף להנחיות נספחי הניקוז (נספחים 3א' ו-ב').

יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו יידוש הדבר. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס העיר ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר

מחויב לציין את זכות המעבר, הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.

- (ז) חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו באי צמחיה ברוחב 1.5 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 4 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
- (ח) בכל גינה המוצמדת ליחידת דיור תוצג בבקשה להיתר פרגולה בשטח מינימלי של 10 מ"ר. חומרי הגמר לפרגולה יפורטו בהיתר הבניה. ביצוע הפרגולה בפועל יהיה תנאי למתן טופס 4.
- (ט) 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".
- (י) הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל השכונה יפורטו בתדרך תכנון שיוכן ע"י מגיש התכנית ואשר יהווה בסיס לתכנון.
- (יא) מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת בכדי להימנע מפגיעה בשצ"פים.
- (יב) עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על מגיש הבקשה להיתר.
- (יג) בקידות תומכים הפונים לכבישים המתארים לא יותר שימוש בגדרות כלשהן. במגרשים אלה יבנה קיר גדר מאבן בהתאם לגובה הנדרש ע"פ התקן.

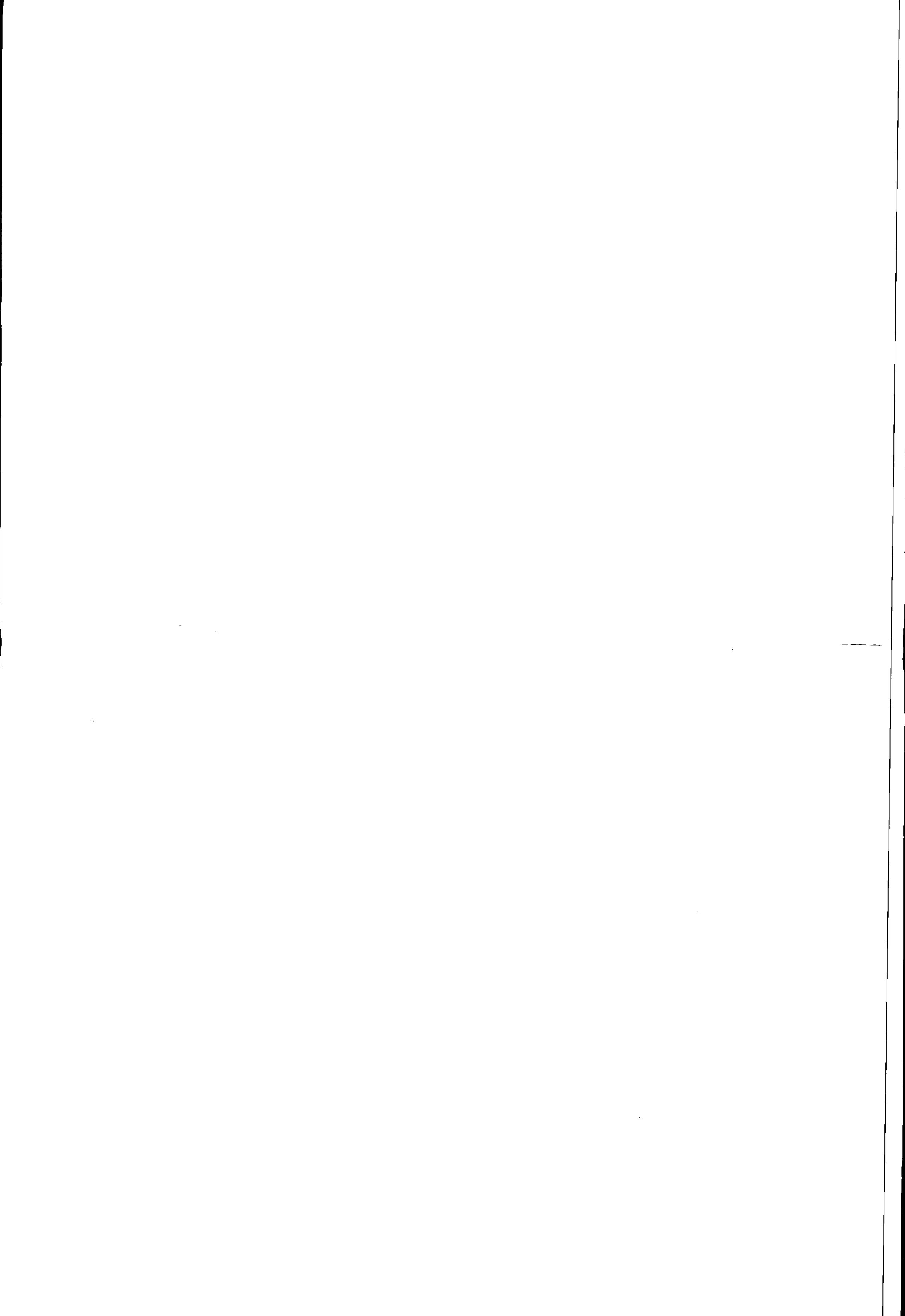
## טבלת זכויות בניה

.36

שטחי הבניה המיועדים, מפלס הבנייה, (±0.00) גובה המבנים, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיו כדלקמן:

היעוד	מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	מס' קומות מיועדות לבניה	מפלס ±00	גובה אבסולוטי של המבנים במ' מפלס ±00	תכנית מכסמלית	מס' יח' מנוחים	שטח עיקר במ"ר	שטחי שדות במ"ר	הערות
שטח למשרדים, מסתח ומגורים	1	4.108	5	333.00	18	35%	27	3.975	1.325	
	2	2.568	6	331.00	21	35%	22	2.362	788	
	3	4.769	6	335.00	21	35%	23	3.917	1.306	
שטח למשרדים	4	6.351	5	331.00	18	43%	36	5.834	1.945	
	8	5.463	6	336.70	21	43%	41	5.000	1.667	
	9	5.019	7	338.00	24	43%	40	4.640	1.547	
אזור מגורים מיוחד	6	5.827	6	338.00	25	35%	64	5.900	1.966	
	7	4.538	6	341.50	25	35%	56	4.633	1.544	
שטח למוסדות - מכללה	10	24.923	4	342.00	21	30%		15.000	5.000	
	13	14.446	6	342.00	31	60%		21.575	7.192	
שטח למשרדים	14	2.862	6	328.00	25	43%		5.546	1.848	
	15	2.034	3	338.00	14	80%		6.210	2.070	ראת הערה ב'
	16	3.301	12	339.00	41	100%		7.190	2.370	
שטח למשרדים	17	2.516	12	352.00	41	80%		11.515	3.800	
	27	1.463	3	338.00	16	100%		1.400	475	
הגנה ציבורית ושטחים	18	4.039	4	334.00	16.50	100%			16.000	





- הערות לטבלה: א. ביעודים שאינם למגורים השטחים למתקנים טכניים מקורים נכללים בשטחי השרות אך אינם נכללים במניין הקומות.
- ב. במגרש מס' 15 זכויות הבניה כוללות 1050 מ"ר שטחי מסחר עיקריים 450- מ"ר שטחי שרות למסחר במפלס הרחוב והכיכר. חלק מגג המבנה יפותח כחלק מהכיכר העירונית במפלס דרך מס' 20.
- ג. הגדרת שטח עיקרי ושטח שרות היא כמפורט בתקנות חוק התכנון והבניה התשל"ב 1992.
- ד. בשטחי הבניה המותרים לא נכללות חניות מקורות, שטחים למרחבים מוגנים כנדרש בחוק ושטחי הארקדות.
- ה. לגובה האבסולוטי של המבנה ניתן להוסיף מעקה בהיקף הגג בגובה מכסימלי של 3.5 מ' מפני הגג.
- ו. גובה המבנים יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ותותר סטייה של 1.0 מ' באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא ישתנה מספר הקומות המירבי.
- ז. מפלס  $\pm 00$  מפורט בחלקו בטבלה זו. יש לקרא את התכנית ביחד עם נספח בינוי נספח מס' 1 לתכנית.

37. הוראות כלליות לשטח

התכנית:

יותר מעבר של תשתיות ציבוריות בשטח שרוחבו של עד 1 מ' בסמוך לגבול המגרש.

צנרת מים - צנרת המים בשטח התכנית תלווה בהתקנת תקשורת לקריאת מד מים ממוחשבת, במגרשים לבניה למבני ציבור תותקן מערכת הפעלה, בקרה וקריאה ממוחשבת עבור השקיית שטחים ציבוריים פתוחים.

38. המלצות לניקוז וביסוס: (א)

מגיש התכנית ערך סדרת בדיקות קרקע בשטח התכנית. כתוצאה מבדיקות אלה המליצו יועצי הקרקע ומתכנני הניקוז, על סדרה של הגנות על היסודות לחלק מהמבנים באמצעות נקזים, אשר מפרט ותכניות כלליות שלהם מצורפים כנספח לתכנית זו- ראה נספח מס' 3א' ו-3ב' וסעיפים 23, 24, 25, 26. לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר קבלת חוות דעת של מהנדס ביסוס מטעם מגיש הבקשה להיתר, על אופי היסודות המתוכננים.

(ב) מקדם התשתית באתר (לפי ת"י 413) יהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מקדמי ההפחתה לא יעלו על אלה הנקובים בת"י 413 עבור רמת משיבות נמוכה. נדרשת תשומת לב מיוחדת להקשתות ולפרטים הקושרים המבנה העילי לביסוס. יידרש תצהיר מהנדס האחראי לתכנון כי נהג בהתאם ל"ל.

39. הוראות כלליות לאיכות

הסביבה:

בתחום התכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים העשויים לחרוג מהנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף ל"ל.

40. עתיקות:

במגרשים בהם יתגלה אתר ארכיאולוגי לשימור, יובטחו הסידורים הדרושים לשמירה על הערכים הארכיאולוגיים שבשטח. ישמרו השטחים המיועדים לשימור בהתאם לחפירה ארכיאולוגית. בתחומי השטח שבו יתגלו עתיקות, אין לבצע עבודות בינוי או פיתוח, להוציא הכשרת האתר כגן ציבורי, על פי תכנית שתתואם עם רשות העתיקות.

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

41. הפקעה: "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך-1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל".
42. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצורכי רישום שתועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
43. חלוקה חדשה: 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.  
החלוקה תהיה בהתאם לנספח 8 ולטבלת השטחים שבו. לצורך רישום תותר סטייה של עד 3% משטחי המגרשים המפורטים בטבלה שבתשריט.
44. מערכות תת קרקעיות: כל מערכות החשמל, התאורה, התקשורת, הביוב והמים שבשטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.  
כל המערכות התשתיות העירוניות הממוחשבות יחוברו למרכז בקרה עירוני לפי הנחיות מהנדס העיר.
45. תחנות טרנספורמציה: תחנות הטרנספורמציה ישולבו במגרשים המיועדים לכך וכן בכל מגרש אחר בתחומי התכנית. הכל עפ"י דרישות הועדה המקומית ולפי הנחיות תברת החשמל.  
במבנים המיועדים לכך ניתן להקים מבנה בקו בנין 0 בכל ציד המגרש; המבנים יבנו מאבן טובזה מרובעת ומסותתת גג המבנה ירוצף באבן כחלק מפיתוח השטח. המבנה ישולב באופן טבעי ומבולע בטופוגרפיה.
46. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
47. שלביות: השטח המסומן בנספח מס' 7 כשלב א' הינו מתחם לפיתוח משולב. המתחם יפורט בתכנית בינוי בק.מ. 1:250 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ויכלול פרטי מבנה טיפוסיים, פתיחה מחייבת לחזית הרחוב והככר, חנויות והשטחים הציבוריים הצמודים לו אשר יפורטו בתכנית הבינוי.  
מתן היתרי הבניה בשטח התכנית יעשה בשלבים, כדי להבטיח רצף של פיתוח ודרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב משלבי הביצוע.  
השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים לשימור נופי והשטחים לתניה ציבורית יתוכננו ויבוצעו בכל שלב, ע"י מגיש התכנית בהתאם לביצוע שלבי התכנית.  
התכנית תבוצע עפ"י השלבים המסומנים בנספח מס' 7.
- א. שלב א' הינו מתחם פיתוח משולב ויכלול את המבנה המסחרי במגרש 13, בית עירייה ומשרדים במגרשים 16, 17, אזור חניה

ציבורית ושצ"פ במגרש 18 שצ"פ במגרש 23 ושטח מסחר ושצ"פ במגרש 27.

- ב. לאחר שווק שלב א' ישווק אחד או יותר מהמתחמים המסומנים כשלב ב' (ב'1, ב'2) בתיאום עם הועדה המקומית. למרות האמור לעיל יותר להתחיל בשיווק שלב ב' טרם מיצוי כל הזכויות בשלב א', אם הועדה המקומית ומגיש התכנית ישתכנעו כי הדבר יביא לקידום הפיקוח המבוקש במע"ר.
- ג. לאחר שווק שלב ב' ישווק המתחם המסומן כשלב גו- בתיאום הועדה המקומית.
- ד. ניתן להגיש התרי בניה למגרש 10 בכל שלב משלבי התכנית לאחר פיתוח מערכות הדרכים והתשתית ובצוע של העבודות במגרש 25 עפ"י נספח הפיתוח.
- ה. יותר לחרוג משלבי הבצוע המוצעים באשור הועדה המקומית ומגיש התכנית ללא פגיעה ברצף הפיתוח.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בניגאי שזו תהיה כפוסה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה יעש"י כל דין.  
 למצו הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיתמתנו על התכנית הכרה או

12-02-2005

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות לבטל בגלל הפרתו מן שוכש מאתנו על שני זכויות כלשהן בשטח הנדון ע"פ פ"ד 31886/05 עפ"י כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים - רח

אדרי מחוז ירושלים  
אילון בדנהרד  
משרד הבינוי והשיכון

16.1.05

חתימת מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים. רח' הלל 23 ירושלים טל: 02-6291141

ג. קרטס - ש. גרואג  
אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' טורא 32 ירושלים

מתכנני התכנית:

ג. קרטס - ש. גרואג אדריכלים ומתכנני ערים. רח' טורא 32 א' ירושלים טל: 02-6256396

שם חתימת  
 אושרה לחתוף ע"י ועדה  
 אימות אישור  
 ניהול ביצוע מקרקעין ונכסים בע"מ

משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים  
 תאריך: 27 בדצמבר 2004  
 אישור חתימת בעל הקרקע  
 הועדה המקומית לתכנון ובינוי  
 בישיבה מס' 1103  
 סמנכ"ל תכנון