

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/186

שם תוכנית: שכונת מגורים מ'3, בית שמש

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: בית שמש

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>186</u> / <u>22</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>20/1032</u> ביום <u>14/7/11</u> <u>מנחם פלג</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מ-3 נגזרת מתכנית המתאר בש/ 200, ממוקמת בשוליים הדרומיים של שכונה א' ברמות בית שמש (השכונה המרכזית), מדרום לכביש 3 הקיים וממערב להמשך כביש 6 מתוכנן, על אדמות מדינת ישראל ועיריית בית שמש. התכנית מהווה רצף של שכונות המגורים הקיימות כלפי דרום עד המורדות הצפוניים של נחל ירמות ותוחמת מצפון את הקטע המזרחי ה"שקט" של הפארק העירוני של רמת בית שמש, המתוכנן לקום בנחל.

התכנית המוצעת ממוקמת בין שכונת מגורים רוויה לפארק עירוני, ומתוכננת ל-350 יח"ד בבניה סמי-רוויה, בטיפוסי גן-גג ובצמודי קרקע- על מנת ליצור שוליים רכים במפגש הבינוי עם פארק-הנחל.

בתכנית ישנם אזורים מועטים עם מגבלות בנייה ואזורים המחייבים התייחסות מיוחדת בביסוס הקרקע ובניקוז. האתר כולו פונה לכיוון דרום, הבינוי משתלב במבנה האתר ומדגיש את הטופוגרפיה שלו. מרבית טיפוסי הבתים פונים אל הנוף ומדורגים כלפי הנחל, מאפשרים מרפסות נוף דרומיות ומבטים מרובים אל הנחל. במפלס הקרוב לנחל מתוכננת טיילת המהווה רצועת "חוף ים" עם נגישות גבוהה, חניה וירידות מסודרות אל פארק הנחל.

מהכיכר במפגש כבישים 3 ו-6 יורד ציר הולכי רגל אנכי ראשי, המנקז אליו את הש.צ.פים ואת מוסדות הציבור השכונתיים (גני ילדים ובתי כנסת) ומתרחב במפגש עם טיילת הנחל.

הבינוי המלווה את הכיכר וציר זה-פונה אליהם ומדורג כלפיהם.

את כביש 3 הקיים מלווה טיפוס מדורג הנותן מענה לדופן הקיימת בצידו הנגדי של הכביש. את שורת הבתים חוצים ש.צ.פים המחברים את הכביש העליון עם הנחל ומאפשרים מבטים וגישה אל פארק הנחל.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים.

השטח היום הוא שטח טבעי במורדות נחל ירמות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שכונת מגורים מ3, בית שמש

מספר התוכנית בש/186

1.2 שטח התוכנית 150.18 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 30.08.11

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש**

קואורדינטה X 199600

קואורדינטה Y 623800

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לרמת בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית בית שמש

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב בית שמש
שכונה מ'3
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34270	מוסדר		2	3
34271	מוסדר		3	2,4
34292	מוסדר		14	1,8,18,24
34294	מוסדר		-	2,11,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בש/200	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/200 ממשיכות לחול.	4371	16.1.96
בש/835 ח	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/835 ח ממשיכות לחול.	5350	14.12.2004
בש/168	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/168 ממשיכות לחול.	5395	3.5.2005
בש/158	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/158 ממשיכות לחול.	4788	26.7.99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דפנה אבני חסון	30.08.11		30	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דפנה אבני חסון	10.08.11	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דפנה אבני חסון	31.08.11	1		1:1250	מנחה*	נספח מס' 1 - נספח בינוי:
			31.08.11	8		1:500	מנחה*	נספח 1-1: תכנית בינוי נספח 2-1 עד 9-1: טיפוסי בינוי
			31.08.11	1		1:1250	מנחה	נספח מס' 2 - נספח פיתוח נופי:
	ועדה מחוזית	ענת שדה	31.08.11	1		1:1250	מנחה	נספח 1-2: תכנית (קני"מ 1:1250)
			31.08.11	1		1:500	מנחה	נספח 2-2: תכנית (קני"מ 1:500)
			18.12.10	1		1:250	מנחה	נספח 3-2: חתכים
			18.12.10	1		1:1000	מנחה	נספח 4-2: תכנית עצים קיימים
			18.12.10	1		1:200	מנחה	נספח 5-2: חזיתות טיפוסיות
	ועדה מחוזית	דבורה סטורסקי	21.12.10	1		1:1250	מנחה	נספח מס' 3 - נספח תנועה וחניה:
			21.08.11			1:1250	מנחה	נספח מס' 4 - נספח ניהול מי נגר:
	ועדה מחוזית	שמואל בדולח ח.ג.מ.	21.08.11		26	-	מנחה	נספח 1-4: תכנית ניקוז
	רשות הניקוז						מנחה	נספח 2-4: הנחיות תכנון
	ועדה מחוזית	אצטק הנדסה אירנה צ'צ'יק	22.12.10	1		1:1000	מנחה	נספח מס' 5 - נספח מים וביוב:
			2010		9	-	מנחה	נספח מס' 6 - נספח ניקוז תת-קרקעי:
	ועדה מחוזית	תהל יורי איביאנסקי	07.04.10	1		1:1250	מנחה	נספח 6: הנחיות
			02.02.10	1		1:10, 1:25	מנחה	נספח 1-6: תנועה כללית
							מנחה	נספח 2-6: פרטים ונחונני שוחות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*נספח הבינוי הינו מנחה, למעט מס' הקומות, גובה הבניינים ומס' יחידות הדיוור שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
אדריכל מחוז י-ם	אילון ברנרד	057397044	ל.ג.	משהבייש מחוז ירושלים		רח' הלל 23 94581 ירושלים	02-6291154				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל מחוז י-ם	אילון ברנרד	057397044	ל.ג.	משהבייש מחוז ירושלים		רח' הלל 23 94581 ירושלים	02-6291154			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל.ג.	ל.ג.	מ.מ.י- מחוז ירושלים		בנין שער העיר רח' יפו 216 ירושלים	02-539277			
	ל.ג.	ל.ג.	עיריית בית שמש		נחל שורק 8, רמת בית שמש	02-9900763			

1.8.4 עורך התכנית ועלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
dapharch@netvision.net.il	03-5347029	054-5644138	03-5353603	מנחם בגין 68 קרית אונו			72305	058493818	דפנה אבני חסון	אדריכל	• עורך ראשי
grenvald@netvision.net.il	09-7929226	052-5666776	09-9729139	קרני שומרון 44855			545		יאריר גרינוולד	מודד	• מודד
anatsade@netvision.net.il	02-6433779	052-3433181	02-6433778	ההדסים 14 עין כרם ירושלים			82305	64448509	ענת שדה	אדריכל	• אדריכל נוף
deborahs@netvision.net.il	03-6919161	054-6955438	03-6955438	ארלוזורוב 184/10 ת"א			85632	15608771	דבורה סטולרסקי	מהנדס תנועה	• מתכנן תנועה
Adler99@netvision.net.il	03-6723172	052-2726483	03-6738206	זוהר 4 רמת גן		י.א.ה.הנדסה אורחית בע"מ	12528	4325841	ישראל אולר	מהנדס	• מתכנן כבישים
iztek@netvision.net.il	03-5441124		03-5441804	מרים החשמונאית ג' ת"א		אצטק הנדסה	59486	307766626	אירנה ציפיק	מהנדס ביוב	• מתכנן ביוב
ziv@hgm-eng.co.il	09-8649805		073-7903900	גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. פולג נתניה		ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים	06533	043267152	שמואל בדולח	מהנדס ניקוז	• מתכנן ניקוז מי גר
Iviansky-y@tahal.com	03-6924519	054-3169747	03-6924575	אבן גבירול 54 ת"א 64364		תהל מהנדסים יועצים	93986	304743594	יורי איביאנסקי		• מתכנן ניקוז

31/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 30

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 פיתוח והרחבת שכונת מגורים ברמת בית שמש לפי בש/200.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים, איזור מיוער, איזור לשימור נופי, דרך מאושרת ואזור מרכז העיר לאזור מגורים ב', למגורים ומסחר, לדרך מאושרת ולדרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, למתקנים הנדסיים, לש.צ. פיס, למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולטיילת.
- 2.2.2 תוספת 350 יח"ד וכ-61,000 מ"ר עיקרי.
- 2.2.3 קביעת תכליות והוראות בנייה ופיתוח ליעודים השונים
- 2.1.4 קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה
- 2.2.5 קביעת הוראות לפיתוח
- 2.2.7 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	150.18 דונם
------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	0	+49,320	49,320		
	מס' יח"ד	0	+350	350		תכנית מתאר ש/200
מבני ציבור	מ"ר	0	+9282	9282		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר	גבול מגבלות בנייה	מסיבות גיאולוגיות	הנחיות מיוחדות לניקוז תת-קרקעי		
ברכב	23-24, 20-21	23-26, 17-21, 10-14, 43-44	עץ לעקירה 19-21, 17, 15, 9, 6-7, 1-4, 31-32, 28-29, 24-25, 53, 47, 45, 41, 36-39	1-53	מגורים ב'
101-102	-	-	103	101-103	מסדות ומבני ציבור לחינוך
-	207, 205	-	207, 206, 201	201-209	ש.צ.מ.
-	-	-	306, 301-302, 401	300-306	טיילת
-	400-401	400-401	401	400-401	דרך מאושרת
-	503	503	500-503	500-503	דרך מוצעת
-	-	-	-	600	מותקן הנדסי
-	700	700	700	700	דרך/אור טיפול נומי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

31/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 30

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
38.66%	58,000	מגורים ב'	56.73%	85,211	מגורים ג'
0.98%	1,470	מגורים ומסחר	8.08%	12,130	מרכז העיר
3.86%	5,800	מבני ציבור לחינוך			
20.04%	30,065	דרך מאושרת	21.85%	32,824	דרך מאושרת
17.05%	25,588	דרך מוצעת	4.68%	7,016	דרך לביטול
10.15%	15,231	ש.צ.פ.	8.66%	13,003	אזור לשימור נופי
3.19%	4,791	טיילת			
0.4%	66	מתקן הנדסי			
6.11%	9,173	דרך /אז טיפול נופי			
100%	150,184	סה"כ	100%	150,184	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי לפי טיפוס בניה:	4.1.2.1
א- מופיע במגרשים 15-1. טיפוס מדורג. ב- טיפוס בעל מופע מדורג כלפי הנחל עם לפחות שלושה דרוגים בני קומה אחת כל אחד, בנסיגה מצטברת של 12 מ' וכל דרוג לא פחות מ-2.5 מ'. ג- כניסת הולכי הרגל לבניין תופרד מתנועת כלי-הרכב. ד- בצמוד לקו המגרש בחזית תבוצע רצועת גינון. רוחבה לא יפחת מ-2 מ'. ה- תותר בניית מרתף לדירות הגן בקונטור קומת הקרקע. תותרנה חצרות אנגליות על דפנות המרתף בחזיתות הצד ומאחור בשטח כולל של עד 6 מ"ר. ו- תותרנה כניסות נפרדות מחדר המדרגות בלבד בקומות הקרקע והמרתף לדירות הצמודות, למשרדים של מקצועות חפשיים בהליך של שימוש חורג. ז- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזית הפונה לנחל בלבד.	א. טיפוס A
א- מופיע במגרשים 17-16. טיפוס מדורג. ב- בעל מופע מדורג כמפורט בטיפוס A בסעיפים ג,ו,ז. ג- תותר חניה תת קרקעית במפלס הכניסה מהרחוב.	ב. טיפוס 1A
א- מופיע במגרשים 47-42. טיפוס גן-גג. ב- לדירות הגג הסמוכות יותרו מרפסות פתוחות בקו בניין 0 כמפורט בנספח הבינוי שיקרו את החניות תחתן. ג- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזית הפונה לנחל בלבד.	ג. טיפוס B
א- מופיע במגרשים 53-48. טיפוס צמוד קרקע. ב- גובה מקסימלי 10 מ' פסגת גג רעפים מעל הכניסה הקובעת. ג- לכל יח"ד תותרנה שתי חניות מקורות בחזית בקו בניין 0 בשטח כולל של 30 מ"ר כל אחת. ד- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזית הפונה לנחל בלבד.	ד. טיפוס C
א- מופיע במגרשים 41-28. טיפוס גן-גג. ב- גובה מקסימלי 10 מ' פסגת גג רעפים מעל הכניסה הקובעת. ג- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזית הפונה לנחל בלבד.	ה. טיפוס D

ו. טיפוס E	א- מופיע במגרשים 23-24. טיפוס מדורג הפונה אל ש.צ.פ. מרכזי. ב- כניסת הולכי הרגל הראשית תהיה מהש.צ.פ. כל כניסות הולכי הרגל יופרדו מתנועת כלי הרכב. ג- מיקום הבניין לפחות על 60% מאורך קו הבניין הפונה לש.צ.פ. ד- טיפוס בעל מופע מדורג כלפי הש.צ.פ. המרכזי עם לפחות 2 דירוגים בני קומה אחת כל אחד בנסיגה מצטברת של 10 מ' לפחות. ה- תותר בניית מרתף לדירות הגן בקונטור קומת הקרקע. תותרנה חצרות אנגליות על דפנות המרתף בחזיתות הצד בלבד בשטח כולל של עד 6 מ"ר ליח"ד. ו- תותרנה כניסות נפרדות מחדר המדרגות בלבד בקומות הקרקע והמרתף לדירות הצמודות, למשרדים למקצועות חפשיים בהליך של שימוש חורג. ז- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזית הפונה לש.צ.פ. בלבד.
ז. טיפוס 1E	א- מופיע במגרשים 25-27. טיפוס מדורג. ב- טיפוס בעל מופע מדורג כלפי החזית, עם לפחות 2 דירוגים בני קומה אחת כל אחד בנסיגה מצטברת של 10 מ' לפחות. ג- כניסת הולכי הרגל למגרש תופרד מתנועת כלי הרכב. ד- תותר חנייה תת-קרקעית במפלס הכניסה מהרחוב. ה- תותר בניית מרתף לדירות הגן. ו- תותרנה כניסות נפרדות מחדר המדרגות בלבד בקומות הקרקע והמרתף לדירות הצמודות, למשרדים למקצועות חפשיים בהליך של שימוש חורג. ז- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזית הפונה לנחל בלבד.

	ח. טיפוס F	א- מופיע במגרשים 18-19. טיפוס פינתי מדורג. ב- כניסת הולכי הרגל הראשית תהיה מהש.צ.פ. כל כניסות הולכי הרגל יופרדו מתנועת כלי הרכב. ג- מיקום הבניין לפחות על 60% מאורך קו הבניין הצידי הפונה לש.צ.פ. ד- תותר חניה תת-קרקעית במפלס הכניסה מהרחוב. ה- טיפוס בעל מופע מדורג פינתי- כלפי הש.צ.פ. המרכזי וכלפי הרחוב, עם לפחות 2 דירוגים בכל מפנה, בני קומה אחת כל אחד בנסיגה מצטברת של 10 מ' לפחות. ו- תותרנה כניסות נפרדות מחדר המדרגות בלבד בקומות הקרקע והמרתף לדירות הצמודות, למשרדים למקצועות חפשיים בהליך של שימוש חורג. ז- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו נעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזיתות הפונות לרחוב ולש.צ.פ. בלבד.
	ט. טיפוס H	א- מופיע במגרשים 20-21. טיפוס פינתי מדורג. ב- טיפוס בעל מופע מדורג פינתי- בשלוש חזיתות שונות- כלפי כביש, כלפי כיכר וכלפי ש.צ.פ. ראשי. נסיגה מצטברת של 3 מ' לפחות. כלפי הכיכר תהייה הנסיגה המצטברת 2 מ' לפחות. ג- הצמדת הבניין לקוי הבניין לכיכר ולפחות 60% מאורך קו הבניין הפונה לש.צ.פ. ד- כניסת הולכי הרגל תהייה גם מהש.צ.פ. כל כניסות הולכי הרגל יופרדו מתנועת כלי הרכב. ה- תותר בניית מרתף לדירות הגן בקונטור קומת הקרקע. תותרנה חצרות אנגליות על דפנות המרתף בחזיתות הצד בלבד גם במפלס המרתף בשטח כולל של עד 6 מ"ר ליחיד. ו- תותרנה כניסות נפרדות מחדר המדרגות בלבד בקומות הקרקע והמרתף לדירות הצמודות, למשרדים למקצועות חפשיים בהליך של שימוש חורג. ז- יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית הגג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזיתות שאינן פונות לכיכר בלבד.

4.2	שם ייעוד: אזור מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר, חניה.
4.2.2	הוראות
4.2.2.1	הוראות בינוי לפי טיפוס בניה:
	א. טיפוס G א- מופיע במגרש 22. טיפוס פינתי מדורג כולל מסחר בשתי קומות. ב- מסחר בשתי קומות במפלס הדרכים הגובלות, 4 קומות מגורים מעל. ג- טיפוס בעל מופע מדורג פינתי-בשתי חזיתות הפונות לשני רחובות שונים. לפחות 3 דירוגים בכל מפנה, בני קומה אחת כל אחד בנסיגה מצטברת של 10 מ' לפחות. ד- מיקום הבניין על לפחות 60% מאורך קו הבניין הצדדיים. ה- כניסות הולכי הרגל למגורים יופרדו מתנועת כלי הרכב. ו- חובת הפרדה באיזור החניה ובאיסוף אשפה בין המגורים והמסחר. יותרו עליות גג ללא מרפסות גג. רצפת עליית הגג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. יותרו חלונות "קוקיה" בחזיתות הפונות לרחוב.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.3.1	שימושים
	מוסדות חינוך, מעונות יום, גני ילדים, מקוואות, דת ורווחה.
4.3.2	הוראות
	א. יותרו מספר שימושים לצרכי ציבור באותו המגרש. התכליות במגרשים הציבוריים ייקבעו ע"י הועדה המקומית ובלבד שיהיו למטרות חינוך, דת ורווחה ובהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. ב. השימושים המותרים במגרשים אלה הם בתי כנסת, גני ילדים, מעונות יום, מועדון ומקוואות. ג. לועדה תהיה הסמכות להחליף בין המגרשים בתנאי שסך השימושים יקבלו מענה מלא בתחום התכנית. ד. יש לספק חניה במגרש בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. ה. שימושים ציבוריים של חינוך, דת ורווחה בתאי השטח שביעוד קרקע זה הינם מחייבים. תוספת שימושים מעבר לכך בתאי השטח 101-103 תתאפשר רק לאחר שיינתן מענה לשימושים הציבוריים של חינוך, דת ורווחה כפי שהוגדרו בתכנית זו. ו. בתאי שטח 101-102 תותר חניה בקדמת המגרש לכיוון כביש מס' 101 בהתאם למסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר ברכב".

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 למעט מסילת ברזל. לשימוש מסעה לרכבים, מדרכות, שטח לנטיעות, ספסלים וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות

4.5	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
	א. הנספחים הינם מנחים בלבד, ייתכנו שינויים בתנוחה ובמפלסים העקרוניים. תכנון מפורט לדרכים יעשה ע"י מהנדסי הכבישים והתנועה ע"ג מדידה עדכנית. ב. סוג ודוגמאת הריצוף במדרכות ייקבע ע"י אדריכל הנוף בתיאום עם האדריכל בעת הכנת תכנית פיתוח מפורטת. ג. ניקוז הכבישים יעשה ע"י צנרת תת-קרקעית שתחובר ותתואם למערכת הניקוז הכללית באיזור. ד. ייצוב המדרונות של הדרכים יעשה ע"י קירות תומכים או סוללות עפר מגוננות באישור מהנדס העיר. קירות תומכים לאורך הדרכים יהיו בתחום שטח המגרשים הגובלים. ה. פני הקירות הגובלים יהיו מצופים באבן טבעית כולל קופינג, לאורך הדרכים תבוצענה נטיעות בערוגות עצים משני צידי הדרך כל 10 מ' לפחות, בתיאום עם המערכות השונות.

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	גינות, שבילים ומהלכי מדרגות, קירות, רחבות, עצים והשקיה, תאורה, מתקני משחק, פרגולות להצללה, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מתקני בזק, ביוב, מחסנים לצידוד תחזוקת גינות, מתקני תברואה וכד'.
4.6.2	הוראות
	א. על שטחים אלו חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר בש/200 לגבי שטחים פתוחים וציבוריים, ההוראות הכלליות לפיתוח וכן ההוראות הבאות: ב. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מניעת גלישת חמרי חציבה או עפר למדרון ע"י בניית קירות תומכים ו/או הסופיים ע"פ התכנון המאושר. ג. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל יהיה ע"פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. משטחי חניה יהיו מרוצפים באבן משתלבת. לא יותר ציפוי באספלט במשטחים אלו, שילוב עצים בגגות החניה במגרשים פרטיים יהיה בשקעים או הגבהות מתאימים בתקרות וישולבו במערכת ההשקיה והניקוז. ד. תותר גישת כלי רכב לתאי שטח 21, 23 בלבד דרך ש.צ.פ. 206.

4.7	שם ייעוד: טיילת
4.7.1	שימושים
	גינות, שבילים ומהלכי מדרגות אל פארק הנחל, קירות, רחבות וכיכרות, עצים והשקיה, תאורה, פרגולות להצללה, ריהוט רחוב וכד'.
4.7.2	הוראות
	א. הטיילת מתוכננת לאורך הכביש המלווה את הדופן הצפונית של פארק נחל ירמות בתחום הקו הכחול. ב. הטיילת תתוכנן ברוחב של כ-5 מ', כציר תנועת הולכי רגל משולב בנטיעות עצים ובגינות.
4.8	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	חדר טרנספורמציה של חברת חשמל.
4.8.2	הוראות
	המתקן יצופה באבן טבעית בעיבוד תלת־ישי בנויה בשורות אופקיות כדוגמאת קירות הפיתוח, ויתואם עם מהנדס העיר להבטחת שילובו באתר באופן אינטגרלי.

4.9	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.9.2	הוראות
	א. שטחים אלו יתוכננו בהנחת תחזוקה מינימלית תוך שימוש בצמחיה עמידה וחسכונית במים, עיבוד השטח בשיפועי הקרקע הנדרשים, קירות תומכים, גינות והשקיה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בנין מ"ר/אחוזים				גודל מגורש	מס' תא שטח	מגורים ב'	יעד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
אחוזי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק			מרחק מרחק																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
																				מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק	מרחק מרחק

31/08/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 17 מתוך 30

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה	תכנית (מספר אחוזים)	צמיגות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בנייה (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש	מס' תא שטח	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
אחורי	שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה	תכנית (מספר אחוזים)	צמיגות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בנייה (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			שטחי בנייה מ"ר/אחוזים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
																	מספר קומות	מספר קומות		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

31/08/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 18 מתוך 30

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש	מס' תא שטח	מגורים ב'	יעוד
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מספר לכניסה הקוב	מספר קומות	(מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	בניה שטחי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מספר שירות	מספר שירות	מספר שירות	מס' תא שטח		
4	0	5	6/0	1	1	10	50%	5.18	4	105%	810	70		220	520	772	42	
4	5	0	6/0	1	1	10	50%	5.56	4	113%	810	70		220	520	720	43	
4	0	5	6/0	1	1	10	59%	5.17	4	105%	810	70		220	520	774	44	
4	5	0	6/0	1	1	10	50%	5.31	4	107%	810	70		220	520	754	45	
4	0	5	6/0	1	1	10	50%	5.15	4	104%	810	70		220	520	777	46	
4	5	0	6/0	1	1	10	50%	5.38	4	109%	810	70		220	520	743	47	
4	3	3	5	1	1	10	40%	4.00	2	108%	540			100	440	500	48	
5	3	3	5	1	1	10	40%	4.02	2	108%	540			100	440	498	49	
5	3	3	5	1	1	10	40%	4.00	2	108%	540			100	440	500	50	
5	3	3	5	1	1	10	40%	3.83	2	103%	540			100	440	522	51	
5	3	3	5	1	1	10	40%	3.81	2	103%	540			100	440	525	52	
5	3	3	5	1	1	10	40%	4.10	2	111%	540			100	440	488	53	
-	-	-	-	-	-	-	-	5.88	342	-	69,620	5,100		14,960	42,770	58,059	סה"כ	

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
**זכויות אלו אינן כוללות חניה מקורה למעט במגרשים 48-53 הכוללים במניין שטחים חניה מקורה על- קרקעית של 15 מ"ר לכל יח"ד.

31/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 20 מתוך 30

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת					בניה שטחי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
3	3	3	5	1	5+5	45%	5.44	8	87%	1,280	80	250	950	1,470	22	מגורים ומסחר
			3				5.44	8		680	100	80	500	1,470	22	
								8		1,960	180	330	1,450	1,470	סה"כ	

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים							אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מכנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי	מספר	מספר						קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחוזי	
				עיקרי	שרות														עיקרי
מבני ציבור	101	1,237	1,480	374	500	120	2,474	200%				50%	12	3	1	5	3	3	5
	102	1,762	2,120	528	700	176	3,524	200%				50%	12	3	1	5	5	5	5
	103	2,801	4,482	1,120	-	-	5,602	200%				50%	12	4		3/5	5	5	5
	סה"כ	5,800	8,082	2,022	1,200	296	11,600	200%											

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

**זכויות אלו אינן כוללות מרחב מוגן נדרש בהתאם להוראות פיקוד העורף התקפות ואינן כוללות חניה מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי להגשת היתר בניה ו/או חפירה, הוא תאום עם מגישי התכנית – משרד השיכון. מתן היתרי בניה בשטח התכנית יעשה ככל האפשר בשלבים שיטתיים כדי להבטיח רצף בפיתוח המגרשים ורמת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב משלבי הבינוי והפיתוח.
- ב. ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בשטח התכנית יהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם, עבודות הפיתוח כאמור כוללות בין היתר את המפרט שלהלן: חפירה ומילוי, ביצוע הדרכים, ביצוע קירות תומכים, פיתוח ש.צ. פים וכד'. יסופק ע"י מגישי בקשה להיתר אתר בתחום התכנית לאיסוף עודפי עפר וגריסתם ושימוש חוזר של לפחות 20% מכמות העודף בתחום התכנית. כמו כן תסופק תחנה לאיסוף, מיון וגריסת פסולת בניין לפני העברה לאתר הטמנה או אחר.
- ג. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה הוא הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם בעריכת אדריכל ואדריכל נופ בקנה מידה של 1:100 המבוססת על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך. התכנית תתואם עם משרד הבינוי והשיכון ועם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תכניות הבינוי תכלולנה: גבולות מתחם, תכנית מפלסי הכניסה של כל הבניינים, מפלסי הגיגון לרבות קירות תומכים, תכנית פיתוח הכוללת נטיעות עצים, ריצופים, ניקוזים, פתרון צובר גז, תכנון פתרון לאשפה וכו'. התכנית תתייחס למפלסי הכבישים במתחם. התכנית תכלול את כל קומות הטיפוסיות, קומות החניה עם פתרון חניה על פי התקן שיהיה בתוקף לעת הגשת היתר הבניה, כל החזיתות, חתכים העוברים בבינוי ובפיתוח, וכד'.
- ד. הבקשה להיתר תיכלול גם את הנתונים הבאים:
 1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל מגרש בקנ"מ 1:100.
 2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנה מידה 1:100.
 3. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון והצמדה בין חניה ליח"ד. סימון מחסום עתידי בכניסה לחניה.
 4. פתרון ופרטי עיצוב למיסתורי מזגנים.
 5. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
 6. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
 7. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיוב' ותכנית המראה את אופן השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג. פתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.
 8. פרטים אופייניים ופרטי גגות.
 9. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פירוט מיקום, חומר ופרט.
 10. הקצאת מקום מתאים בכל מגרש לצוברי גז תת-קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישת התקן הישראלי התקף באותה עת.
 11. כל בקשה תכיל לפחות 90% מזכויות המגרש ויפורט בה תכנון הזכויות העתידיות.
- ה. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניי התש"ל-1970. לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הוועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת ערבות כספית עפ"י קביעתו של מהנדס העיר, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
- ו. תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף / פינוי אשפה.
- ז. תאום עם חברת חשמל.
- ח. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- ט. תיאום ואישור עם שרותי הכבאות.
- י. תאום עם אגף הביוב והניקוז בדבר פתרונות הביוב והניקוז בשטח והתחברות הבניין למערכת הביוב העירונית.

יא. תאום עם אגף המים בדבר התחברות הבניין למערכת המים העירונית.

יב. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה "שורק".

יג. תיאום עם מהנדס העיר לעניין האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדי בנייה. שטח התכנית יגודר, ולמעט העבודות על רח' הירקון תבוצענה כל העבודות בתחום שטח התכנית בלבד. בנוסף, טרם תחילת העבודות, תעשה עיריית בית שמש ככל שביכולתה על מנת לאפשר את הגעת רכבי העבודה והתפעול לאתרי הבנייה מדרום ולא מתוך השכונה.

יד. תאום עם רשות העתיקות. בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

טו. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא תחילת העבודות על שדרוג כביש 38.

טז. אישור תשריט חלוקת קרקע ע"י הועדה המקומית.

יז. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת

1. לדרך מס' 6 ומסוף האוטובוסים.

2. לשטח התכנית.

יח. עמידה בדרישת חוק התכנון וחוק השוויון לאנשים עם מוגבלויות.

יט. מהנדס העיר רשאי להוציא היתר בנייה בשני שלבים - הראשון לעבודות עפר, בניית קירות תמך ויציקת רצפה ראשונה, ובשלב שני - להקמת המבנה רק לאחר אישור יתר הנושאים בניקוי עודפי עפר וכו'.

כ. בתנאים למתן היתר הבנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

כא. תנאי להיתר לפיתוח סביבתי - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חמרי בנייה וכדומה, הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

כב. תנאים למתן היתר בנייה בהתייחסות להגנת הסביבה:

1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון עצים נדירים המתאימים להעתקה עפ"י הנחיית אגרונום בשטחים המיועדים לפיתוח לאיזורים פתוחים סמוכים כגון פארק ירמות, הכל בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון עצים ושיחים פולשניים בכל שטחי התכנית, כריתתם ועקירתם עפ"י הנחיות אגרונום.

3. תנאי למתן היתר בנייה לבתים הגובלים בכביש 6 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי סביבתי לבחינת פוטנציאל הרעש מכביש 6, על המבנים הסמוכים. הדו"ח האקוסטי יפרט הנחיות למיגון אקוסטי.

4. תנאי למתן היתר בנייה לבתים הגובלים בכביש 3 יהיה ביצוע מיגון אקוסטי דירתי לחדרי שינה ומגורים הפונים לכביש שיכלול הכנה למזגנים והתקנת חלונות ציריים בעלי בידוד משופר.

5. תנאי למתן היתר בנייה לכביש 101 יהיה בניית גדר ארעית בזמן הביצוע, בגובה 2.0 מ' לפחות בגבול הדרך ומדרום לטיילת המתוכננת בכל הגבול הדרומי של התכנית במפגש עם נחל ירמות.

כג. תנאי להיתר בנייה בשטח יהיה אישור משרד הבריאות כי קיים פתרון לטיפול בשפכים במתקן טיפול וסילוק הקולחים.

6.2 הוראות כלליות לפיתוח:

6.2.1 חמרי גמר:

המגרשים המיועדים לבניה ציבורית ולמגורים, יוקפו בקיר בחיפוי אבן בעיבוד תלתשי, שלא יעלה מעל גובה 2.0 מ' לכיוון חזית הרחוב/שטח ציבורי. בגבול בין מגרשי מגורים אפשר שיבנה קיר נמוך יותר ועליו מעקה בטיחות משבכה, בתנאי שגובה הקיר לא יעלה מעל 3.0 מ'. כל

הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד תלת־י.

ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות (קופינג). יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית. פתחי הניקוז יהיו חריצים מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

פיתוח שטח פנוי במגרשים:

6.2.2

א. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי לביצוע שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים, חמרי הגמר, תשתיות, קירות תומכים ופרגולות.

ב. בכל מגרשי המגורים - כל קדמת המגרש מחזית הבית ועד לדרך מיועדים לגינון, רחבות כניסה, פיתוח שטח משותף, שבילי גישה וחניה. כל צידי המגרש וחצריות האחוריות מיועדים לגינון ומעבר בלבד.

ג. בתוך השטחים המשותפים של כל מגרש מיועד למגורים יתוכנן ויבוצע לרווחת התושבים גינון משותף כולל ספסלים, תאורה וכו'. יותרו מתקני משחקים.

ד. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדיירי קומת הקרקע והמרתפים ובלבד שבצמידות לכל מבואת כניסה בבניין תשאר חצר משותפת בגודל של לפחות 30 מ"ר וברוחב שלא יפחת מ-4 מ' לשימוש כל דיירי הבניין. החצר המשותפת תהייה בנגישות מיידית למבואה ותהייה מגוננת לפחות ב-50% משטחה.

ניקוז:

6.2.3

א. שטח המגרש, הגגות, החניות, דרכי הגישה ושטחי הגינון המשותפים והפרטיים ינקזו ויחוברו למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים, בכפוף להנחיות נספח ניקוז מצורף ונספח הפיתוח. בנוסף תכנון הפיתוח יעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר בשטחי הגינון המשותפים והפרטיים (בכפוף לתנאי המגרש והנחיות הקרקע והניקוז). פתרונות הניקוז יכללו בבקשה להיתר הבניה.

ב. יותר מעבר עילי של ניקוז ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים, ומגינה פרטית לגינה פרטית אחרת באותו מגרש. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, כדי למנוע פגיעה בשצפ"ם.

תשתיות ומתקני שירות:

6.2.4

א. אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים ו/או הפרטיים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אויר, מיכלי הסקה וכו' בתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבנין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור ו/או ישתלב באדריכלות המבנה.

ב. כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות ולפי פרטים מנחים. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.

ג. שיטת פינוי ומתקני האשפה יתואמו לקראת ההיתר עם מח' ש.פ.ע של העירייה. חדר האשפה מקורה לא ייחשב במניין אחוזי הבנין. מרכזי המחזור יהיו מצופים אבן ומתוכננים בהתאם לנספח הפיתוח.

ד. חיבור מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים. יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר, יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול בין המגרשים או לגבול המגרש. מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס העיר ותיאום

התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.

6.2.5 גינון והשקיה :

אדמת הגן תהיה מעומק העולה על 30 ס"מ ומתאימה לשתילה. כל אזורי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת. כמות העצים במגרשי המגורים לא תפחת מ- 1 עץ לכל 2 יח"ד ו- 1 עץ בכל גינה פרטית או שטח משותף במגרש המיועד למגורים. חלה חובת נטיעת עצים בוגרים לפחות 10 עצים לדונם שטח פתוח. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים, לפחות עץ 1 על כל 5 מקומות חניה. לפחות 5 עצים יינטעו עד למרחק של 7 מ' ממקום הכניסה הראשית לבניין. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ. עצים בוגרים הגדלים במגרש יש לשמור במידת האפשר. עצים שניתן להעתיק יועתקו בהתאם לתכנית ולהנחיות מפורטות של אגרונום. עצים בוגרים שאין אפשרות להעתיק יוחלפו בעצים בעלי קוטר גזע העולה על 3". באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כאזורים בעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תישלל צמיחה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד. כמו כן יש להקפיד באזורים אלו על מרחק של לפחות 3 מ' בין הצמחייה ובין חציצי הניקוז והמאספים. מערכת ההשקיה תתוכנן בתאום עם מהנדס הביסוס של הבניין.

6.2.6 מגבלות גיאולוגיה :

גבולות האזורים המסומנים כ"גבול מגבלות בנייה מסיבות גיאולוגיות" או המסומנים כ"הנחיות מיוחדות לניקוז תת-קרקעי" ייבדקו ויאושרו מחדש ע"י יועץ גיאולוגיה ו/או ביסוס לפני תחילת עבודות הפיתוח, הכל כמפורט בנספח ניקוז תת קרקעי.

6.2.7 מי נגר :

תכנון פיתוח מגרשים/ ש.צ.פים יתחשב בעקרונות תכנון חסכוני במים ושימור והשהיית מי נגר. שיפועי שטחים מרוצפים יתוכננו לכיוון קרקע טבעית כדי לאפשר מי נגר.

6-3 הוראות בינוי:

6.3.1 המבנה יעמוד בתנאי נוחות תרמית תוך חיכוך מקסימלי בשימוש במקורות אנרגיה. יעשה שימוש בטכניקות פאסיביות לחימום וקירור (כגון הצללות של חזיתות דרומיות), הבטחת זרימת אויר טבעית בבנין ומיקסוס תאורה טבעית.

6.3.2 הבניין יעמוד בערכים של התנגדות תרמונית אפיינית (U) ומוליכות תרמית כוללת (U_{m}) לפחות ב 10% מעבר לנדרש בתקנים הישראליים ת"י 1045 על חלקי – בידוד תרמי של בניינים.

6.3.3 יעשה חיכוך בשימוש במים שפירים. לשיקול דעת הועדה לחייב הפרדת תשתיות מים אפורים (התקנת צנרת להפרדת מים מאמבטיות, מקלחות, כיורים ומכונות כביסה). יותר טיהור המים האפורים ושימוש בהם להשקיה ו/או למכלי הדחה בכפוף לאישור משרד הבריאות.

6.3.4 חשיבות מיוחדת ניתנת לעיצוב המבנים, לרציפות ולעקביות בשימוש בחמרי הגמר כדי לקבל הופעה דומה למבנים שבתחום התכנית. כל חללי מבואות הכניסה למבנים יהיו שקופים כלפי הרחוב ובעלי נוכחות אורירית. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד מסומסם תלתיש או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון

חשוף או קורות פלדה למזוזות מעל מפתחים רחבים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.	
יש להעדיף שימוש בחומרים בעלי תו תקן ירוק לבניה.	6.3.5
אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 6 ס"מ לכל הפחות.	6.3.6
גגות ומרפסות:	6.3.7
א. בתחום התכנית יבנו גגות משופעים או חלקי גגות שטוחים לפי תדריך התכנון הכולל פרטי בינוי וטיפוסי בניינים. חומר הגמר של הגגות המשופעים יהיה רעפי חרס עם מזחלות גג סמויות עם ארגזי רוח. נפח חלל הגג מעל גובה 1.80 מ' נטו הניתן לניצול יחשב במניין השטחים העיקריים.	
ב. במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת גג יחולו ההוראות הבאות : למרפסת תהיה נגישות מהדירה. עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 2.0 מ'. המרפסת תהיה מרוצפת עם מעקה מצופה אבן בחלקו החיצוני. יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות פלדה פתוחות. לכל בנין יהיה פתרון אחד לפרגולות עפ"י הפרטים שבתדריך. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה בשטחי הבניה, אך אם יקורו המרפסות יחושבו שטחיהן במנין השטחים העיקריים כחלק מזכויות הבניה המופיעים בטבלת הזכויות. פרט מחייב לביצוע הפרגולה ייכלל בהיתר הבניה.	
ג. במקרה ששטחי הגגות השטוחים ישמשו כאזורים טכניים יחולו ההוראות הבאות : אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה במדרגות וניתן יהיה לנעול אותו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדירוג הגבוהות יותר ו/או הסמוכות, וישמש להצבת קולטי שמש, תאים פוטוולטאיים, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. האזור הטכני יוקף במעקה בגובה 1.5 מ' לפחות, מצופה אבן בחלקו החיצוני. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, מעבר לקו של 40°.	
ד. ניקוז גגות ומרפסות המבנים יתחבר למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים ו/או מערכת הניקוז במגרשי החניה. כל זאת בתאום מלא עם הרשות המקומית.	
לכל יחיד יוצמד מחסן אחד בשטח של עד 8 מ"ר נטו. המחסנים יתוכננו בקומת הקרקע או בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת כחלק אינטגרלי מהבניין ובתחום קוי הבניין.	6.3.9
לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם מפח פלדה מגולוון וצבוע. מתקנים כמו : מצננים, מזגנים למיניהם וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.	6.3.10
אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה ויחולו עליהם דרישות למסתור חזותי כנ"ל.	6.3.11
מסתור כביסה: מסתורי כביסה לא יבלטו בשום מקרה מקו הבניין המתוכנן. הם ייבנו מחומרים קשיחים כגון בטון, G.R.C או רפפות אלומיניום, וישתלבו באופן הרמוני במעטפת הבניין.	6.3.13
שילוב מזגנים: בחזיתות המבנים יעשו הכנות לשילוב מזגנים באופן שלא יהוו מפגע חזותי או אקוסטי לאישור מהנדס העיר.	6.3.14

6.4 היטל השבחה

- 6.4.1 הועדה המקומית תטיל ו תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.4.2 לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 חניה

- 6.5.1 תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע בנספח התנועה. כל החניה הנדרשת תנתן בתחומי המגרשים.
- 6.5.2 כל אזורי החניה במגרשים שאינם מקורים ירוצפו באבנים משתלבות, לא יותר ריצוף אספלט. אין למקם יותר מ-5 חניות ברצף. יש לטעת עץ בוגר על כל 5 חניות.
- 6.5.3 לתאי שטח הנ"ל תהיה הכניסה משותפת לכל שני תאי שטח:
 תאי שטח: 2+3, 4+5, 6+7, 12+13, 14+15, 17+18, 19+25, 26+27, 28+29, 30+31, 38+39, 40+41, 34+35, 36+37
 לתאי שטח אלו תהייה זיקת הנאה מוטורית: 8+10, 9+11, 20+24, 21+23
 לתאי שטח 21+23 בלבד תהייה זיקת מעבר דרך תאי שטח 20 ו 24 ודרך ש.צ.פ. 206
- 6.5.4 מספר כניסות השירות לכלי רכב מכביש מס' 3 למגרשים שלאורכו לא יעלה על המופיע בנספח התנועה והחניה- נספח מס' 3.

6.6 עתיקות

- 6.6.1 א. שטח התכנית שבנדון מצוי בתחומי אתרי עתיקות מוכרזים כדלהלן ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978: 1970/0 "אם אל ד"י אב, ח' י"פ: 4136 עמ 4034 מיום: 19/08/1993, 27157/0 "אם אל-ד"י אב, ח' (צפון): י"פ: 4838 עמ" 2032 מיום: 30/12/1999: 27158/0 "אם אל-ד"י אב, ח' (דרום): י"פ: 4838 ע"מ 2032 מיום: 30/12/1999: 16338/0 "נקודת גובה 411 מ"י"פ: 4838 עמ" 1980 מיום: 30/12/1999: 27162/0 "אם אל-ד"י אב, ח' (מערב): י"פ: 4838 עמ" 2032 מיום: 30/12/1999: 27161/0 "אם אל ד"י אב, ח' (מזרח): י"פ: 4838 עמ" 2032 מיום: 30/12/1999: 14824/0 "נחל ירמות" י"פ: 4318 עמ" 3921 מיום: 13/07/1995.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת.

6.6.2 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.7 תנאים למתן טופס איכלוס

- א. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכו'. שיקום נופי בכל השטח: כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין, וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן גינון וכד'.
- ב. תיקון של כל נזק שנגרם לנכס ציבורי או פרטי (כבישים, מדרכות, מעברים, ציבוריים, גינון, שטח לשימור נופי וכד'). כתוצאה מעבודותיו של מגיש הבקשה להיתר.
- ג. שפכי קרקע קיימים ושפכי עפר חדשים בתחום השטחים הציבוריים יפנו על ידי מגישי התכנית או מי מטעמם המבצעים את עבודות הכבישים והתשתיות, אל אתרי פסולת מורשים. לא ינתן טופס 4 ללא הצגת אישור על פינוי הפסולת ו/או שפכי עפר אל אתר פסולת המוסדר כחוק.
- ד. אישור ביצוע תכנית התמרון המאושרת במלואה.
- ה. פתיחת דרך מס' 6 ומסוף האוטובוסים לתנועה.
- ו. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהא פתיחת כביש 10 לתנועה, ובכלל זה החיבור המרומזר הזמני עם כביש 38 במפלס אחד.
- ז. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון יהא אישור חברת חשמל כי אין מניעה באכלוס.
- ח. תנאי לאכלוס מגרשים 18-19 יהיה ביצוע ש.צ.פ. 209. תנאי לאכלוס מגרשים 16-17 יהיה ביצוע ש.צ.פ. 205. תנאי לאכלוס מגרשים 5-6 יהיה ביצוע ש.צ.פ. 202.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

6.9 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.10 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 סטייה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.12 פיתוח תשתית

- א. 1. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל כתת-קרקעי, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ב. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.13 קולטי שמש ותאים פוטוולטאים על הגג

- א. בגגות שטוחים ומשופעים יוצבו קולטים לדודי שמש או לתאים פוטוולטאיים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. כל פתרון טעון אישור מהנדס העיר.
- ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים), בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג. הדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם המרבי 2.20 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.50 מ' לפחות.

6.14 עצים

- א. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לחוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ב. תחול חובת נטיעה חלופית של עצים בוגרים כמספר העצים שנעקרים עפ"י התכנית, והכל בכפוף לאישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה ובאישור המח' לשיפור פני העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	פיתוח כלל השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם מימוש שטחי המגורים.

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום מתן תוקף סופי לתכנית.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים		מספר תאגיד: 29.11
מגיש התוכנית		אדר מחוז ירושלים אילון ברנרד משרד הבינוי והשיכון
שם: דפנה אבני חסון אדר'	חתימה:	תאריך:
	דפנה אבני חסון-אדריכלית מנחם בגין 68 קריית-אנו 03-5353603 דפנה אבני חסון	09.11
עורך התוכנית		מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים	אדר מחוז ירושלים אילון ברנרד משרד הבינוי והשיכון	29.11
יזם בפועל		מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרע		מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
עיריית בית שמש	חגיגה אבוטבול יו"ר רשות תמרון מקומית בית שמש	
בעל עניין בקרע		מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע		מספר תאגיד: