

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0073593

שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש: שכונה ד'3



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

כללי

שטח התכנון נמצא ברובע ד' של העיר בית שמש, מדרום מערב לבינוי הקיים.

תכנית המתאר המקומית בש/200 קבעה את רובע ד' כרובע מגורים. תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1 קובעת את יעוד השטח כשטח לפיתוח עירוני וכן הוראות לעניין שלבי הביצוע לפיתוח השכונות בדרום בית שמש.

גבולות התכנית:

התכנית גובלת ממערב שכונה ד'4 ועמק האלה

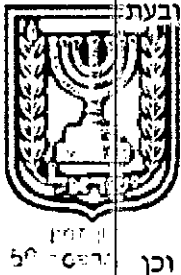
ממזרח דרך מס' 5

מצפון פארק רובעי ושכונה ד' 1

מדרום עמק האלה

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת כ- 2246 יחידות דיור ברמות צפיפות שונות, וכן 200 יחידות לדיור מיוחד, בנוסף התכנית מקצה שטחים לתעסוקה, תחבורה, למבני ציבור ולשטחים פתוחים שונים. לצורך קידום התכנית, כמו גם קידום שאר התכניות ברובע ד', עלה הצורך לגרוע שטחי יער מתמ"א 22, התקבלה הקלה מהוראות תכנית זו בסמכות הולנת"ע.

התכנית מאפשרת גמישות במניין הסופי של מספר יחידות הדיור בכפוף לבדיקות פרוגרמטיות עתידיות. בשלב עתידי יבחן מחדש הצורך במגרשים אלה לשימושים ציבוריים. ככל שיתאפשר ימומשו במגרשים (כולם או חלקם) שימושי מגורים, עד לתוספת של 180 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית מס' 102-0073593

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש: שכונה ד'3 מספר התכנית 102-0073593

1.2 שטח התכנית 682.893 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנית מס' 102-0073593



תכנית מס' 102-0073593

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 197363

קואורדינטה Y 622900

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

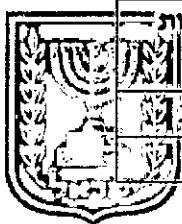
בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ד'3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק		1-3, 21, 33
34295	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



מטה יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א/ 22, גריעה משטחי יער באישור ולנת"ע, דיון מס' 509 מיום 30.04.2013	4363	980	19/12/1995
תממ/ 1 / 30	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ/ 30/1	6591	4613	13/05/2013
בש/ 158	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית בש/ 158	4788	4925	26/07/1999
בש/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית בש/ 200 ממשיכות לחול.	4371	1197	16/01/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דורון צפריר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	2		דורון צפריר			תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	3		דורון צפריר			תשריט מצב מוצע - הגדלה 3	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	1		דורון צפריר			תשריט מצב מוצע 1	לא
איכות הסביבה	מנחה		143	01/12/2014	אורלי איצקוביץ	ו.מחוזית	22/12/2014	נספח מס' 6 נופי סביבתי	לא
ביוב וניקוז	מנחה		33	02/12/2014	ציבורצקי משה	ו.מחוזית	14/12/2014	נספח מס' 4 ניקוז ונגר עילי- חוברת דוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		14	02/12/2014	לדרר פיטר	ו.מחוזית	18/12/2014	נספח מס' 1-6 - חוברת שצ"פים- חלק 1-עמודים 1-14	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		9	02/12/2014	פיטר לדרר	ו.מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 1-6 חוברת שצ"פים - חלק 2- עמודים 15-23	לא
בניה ירוקה	מנחה		7	01/10/2012	אורלי איצקוביץ	ו.מחוזית	22/12/2014	נספח מס' 11- פיתוח מקיים ובניה ירוקה	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		39	01/11/2014	שפירא עמית	ו.מחוזית	15/12/2014	נספח 12-תכנית אב ונספח הנחיות לטיפול בעודפי חפירה ומילוי פסולת בניין	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	03/12/2014	ברנהרד אילון	ו.מחוזית	22/12/2014	נספח מס' 10- פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
בדיקות ארכאולוגיות	רקע		61	01/03/2013	יובל ברוך	ו.מחוזית	14/12/2014	נספח מס' 13 - שימור אתרי עתיקות	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1250	1	01/12/2014	ציבורצקי משה	ו.מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 4 ניקוז ונגר עילי - גיליון	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:1250	1	09/11/2014	סוטובסקי ניב	ו.מחוזית	02/12/2014	נספח מס' 5 מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1:1250	1	20/11/2014	צפריר דורון	ו.מחוזית	15/12/2014	נספח מס' 4-1 בינוי מחייב בנושא מתחמי תכנון	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	1	02/12/2014	לדרר פיטר	ו.מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 1-1 בינוי ופיתוח מנחה, מחייב לעניין קווי בנין ולעניין סימון מבנים עם שטחי המרה. גליון מס' 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	1	02/12/2014	לדרר פיטר	ו.מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 1-1 בינוי ופיתוח מנחה, מחייב לעניין קווי בנין ולעניין סימון מבנים עם שטחי המרה. גליון מס' 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	1	02/12/2014	לדרר פיטר	ו.מחוזית	18/12/2014	נספח מס' 1-1 בינוי ופיתוח מנחה, מחייב לעניין קווי בנין ולעניין סימון מבנים עם שטחי המרה. גליון מס' 3	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	1	02/12/2014	לדרר פיטר	ו.מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 1-1 בינוי ופיתוח מנחה, מחייב לעניין קווי בנין ולעניין סימון מבנים עם שטחי המרה. גליון מס' 4	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	1	02/12/2014	לדרר פיטר	ו.מחוזית	18/12/2014	נספח מס' 1-1 בינוי ופיתוח מנחה, מחייב לעניין קווי בנין ולעניין סימון מבנים עם שטחי המרה. גליון מס' 6	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	14	04/12/2014	דורון צפריר	ו.מחוזית	15/12/2014	נספח מס' 5-1 חוברת מבני ציבור חלק 1	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	15	04/12/2014	דורון צפריר	ו. מחוזית	15/12/2014	נספח מס' 5-1 חוברת מבני ציבור חלק 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	17/12/2014	לדרר פיטר	ו. מחוזית	18/12/2014	נספח מס' 1-1 בינוי ופיתוח מנחה, מחייב לעניין קווי בנין ולעניין סימון מבנים עם שטחי המרה. גיליון מס' 5	לא
דרכים	מנחה	1: 500	2	27/11/2013	שיינן לידיה	ו. מחוזית	15/12/2014	נספח מס' 3 דרכים-גיליון חתכי אורך	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	27/11/2014	לידיה שיינן	ו. מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 3 דרכים - גיליון תכנית	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 1250	1	20/11/2014	צפריר דורון	ו. מחוזית	15/12/2014	נספח מס' 2-1 בינוי כללי	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 250	42	04/12/2014	צפריר דורון	ו. מחוזית	18/12/2014	נספח מס' 9 חוברת טיפוסי מבנים למגורים	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 2500	1	30/11/2014	בן יוסף יצחק	ו. מחוזית	15/12/2014	נספח מס' 8 - חלוקה לתאי שטח	לא
חתכים	מנחה	1: 500	1	13/11/2014	צפריר דורון	ו. מחוזית	13/11/2014	נספח מס' 3-1 בינוי חתכים גיליון מס' 1	לא
חתכים	מנחה	1: 500	2	13/11/2014	דורון צפריר	ו. מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 3-1 בינוי חתכים גיליון מס' 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 2000		02/12/2014	פיטר לדרר	ו. מחוזית	04/12/2014	נספח מס' 7 - סקר עצים בוגרים - גיליון	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	03/12/2014	מסארווה אשרף	ו. מחוזית	18/12/2014	נספח מס' 2 נספח תנועה גיליון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/11/2014	דורון צפריר	ו. מחוזית	02/12/2014	נספח מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים	ירושלים	הלל (1)	23	02-6291160	02-6291155	eylonb@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הלל 23, ת.ד. 2060, ירושלים 94581.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי, משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים	ירושלים	הלל (1)	23	02-6291160	02-6291155	eylonb@moch.gov.il

(1) כתובת: רח' הלל 23, ת.ד. 2060, ירושלים 94581.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318870	02-5318878	info@mmi.gov.il

(1) כתובת: שערי העיר, יפו 216, קומה ו'

ת.ד. 36259

ירושלים 91361.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד (1)	1	03-6142142	03-6142141	info@fa- za.co.il
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	אורלי איצקוביץ	-----	אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574629	office@eco- eng.co.il
ארכיאולוג מרחב ירושלים	ארכיאולוג	יובל ברוך		רשות העתיקות	ירושלים	וולך (2)	6	02-5377027	02-5371099	jeru@israntiq ue.org.il
אדריכל מחוז י-ם	מתכנן	אילון ברנהרד	-----	משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים	ירושלים	הלל (3)	23	02-6291160	02-6291155	eylonb@moc h.gov.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-7516356	ornis@datam ap.com
אדריכל נוף	מתכנן	פיטר לדרר	14803	פיטר לדרר אדריכלות נוף	חיפה	יותם	23	04-8266386	04-8256979	petewl@netvi sion.net.il
מהנדס אזרחי - כבישים	מהנדס	שיינן לידיה	25737	פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	lydia@pgl.co .il
מהנדס	יועץ תחבורה	אשרף מסארווה	107688	א. מסארווה מהנדסים	טיבה(בעמק)	(4)		09-7996525	09-7996526	ashraf- m@zahav.net .il
מהנדס אזרחי	מהנדס	ניב סוטובסקי	104965	צפריר וינשטין מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון	6	07-5447501	07-5447502	sutovsky@int er.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	מהנדס	משה ציבורצקי	00067192	מ.מ. (1997) מהנדסים יועצים "דרום"	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751	03-6743952	southeng@g mail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית שפירא	-----	דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	אור יהודה	אביב משה	6	03-5336464	07-2276568	shapira13@b ezegint.net

(1) כתובת: מגדל בסר 2 קומה 7.

(2) כתובת: ת"ד 586 ירושלים 91004.

(3) כתובת: רח' הלל 23 ת.ד. 2060, ירושלים 94581.

(4) כתובת: א"ת טייבה בית הכוכבים, ת.ד. 3393.



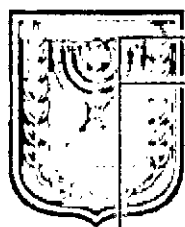
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
דירה להמרה	דירת מגורים ששטחה ניתן להמיר לשימושים תומכים במגורים. שימושים תומכים כאלה הם שימושים אינהרנטיים למרקם מגורים כגון: משפחתונים, מסחר קמעונאי ותעסוקה ללא תעשיה, המשתלבים במרקם מגורים בכפוף למגבלות סביבתיות שבתוכנית זו.
דירת גן	דירה הבנויה בצמידות לקרקע ואשר צמודה לה חצר פרטית.
חדר לבניה בעתיד	חדר שהינו חלק מדירה מתוכננת, הכלול בשטחי הבניה המותרים, ואשר הקמתו תדחה למועד המפורט בתכנית זו.
חזית מסחרית	שימוש מסחרי בקומת הקרקע של בנין, בחזיתו הפונה לרחוב, ואשר יכול לכלול - מסחר, משרדים ושרותים אישיים, שימוש בעל אופי ציבורי וכיו"ב, בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
מגרש	המונח מגרש בתכנית חופף למושג תא שטח ומציין תא שטח כמופיע בתשריט התכנית.
מגרש עליון	מגרש שמרבית שטחו גבוה ממפלס הרחוב הסמוך לו.
מגרש תחתון	מגרש שמרבית שטחו נמוך ממפלס הרחוב הסמוך לו.
מתחם תכנון	קבוצת מגרשי מגורים סמוכים, או קבוצת מגרשי ציבור סמוכים, או מגרשים אחרים - אשר הוגדרו כמתחם תכנון בתכנית זו, כנספח בינוי-מתחמי תכנון. על מתחמי התכנון יחולו הוראות להכנת תכנית בינוי כמפורט בתכנית.
קו בניין מחייב	קו בנין אשר חלה חובה להצמיד אליו את מרבית חזית הבנין, ע"פ הוראות תכנית זו ונספחיה.
תמהיל	הרכב יחידות דיור בגדלים שונים המחויב ע"פ הוראות תכנית זו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 2250 יחידות דיור+200 יח"ד מוגן עם השרותים הנלווים וכן שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי הקרקע מ"אזור מגורים", "שטח לשימור נופי", שטח חקלאי מיוחד", "אזור מיוער או מוצע ליעור", "שטח למתקן הנדסי", "דרך מאושרת", "דרך מוצעת" ו"מרכז רובעי" לאזור "מגורים ג", "למגורים ד", "ל"דיור מיוחד מסחר ותעסוקה", "למגורים ומבנים ומוסדות ציבור", "למבנים ומוסדות ציבור", "לייער טבעי לשימור", "לייער נטע אדם קיים", "לשטחים פתוחים ציבוריים", "ל"תעסוקה", "למתקנים הנדסיים", "ל"תעסוקה ותחבורה", "לישביל", "ל"דרך משולבת", "ל"דרך מאושרת", "ל"דרך מוצעת" ול"דרך ו/או טיפול נופי".
- קביעת שימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית.
- קביעת סך יח"ד בתכנית כ-2246 + 200 יח"ד מוגן.

ד. קביעת הוראות לבניית מגורים ברמות צפיפות שונות, לרבות שטח בניה מירבי, גובה מירבי, מספר יחידות דיור מירבי, קווי בנין וקווי בנין מחייבים, פתרונות חניה וכדומה.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות להכנת תכניות בינוי למתחמי תכנון.

ו. קביעת גובה בניה עד 9 קומות למגורים ועד 4 קומות למבני ציבור, לא כולל דיור מוגן.

ז. קביעת שטחי בניה מרביים של כ-462,885 מ"ר עיקרי, כ-612,952 מ"ר שירות (כולל שטחי בניה מרביים מעורב "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור").

ח. קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, מסלולי אופניים.

ט. קביעת הוראות למגורים ומבנים ומוסדות ציבור לאחר אכלוס השכונה.

י. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.

יא. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.

יב. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

יג. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.

יד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

טו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

טז. קביעת הוראות לשטחי יער עפ"י תמ"א 22.



תכנון ופיתוח
משרד התכנון



תכנון ופיתוח
משרד התכנון



תכנון ופיתוח
משרד התכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

682.893

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+200	200		
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+14,400	14,400		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+175,788	175,788		לא כולל שטחי בניה ביעוד מוגן מעורב "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", לא כולל שטחי בניה לדיוור מוגן.
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+2,246	2,246		לא כולל 200 יחידות לדיוור מוגן, לא כולל יחידות דיוור ביעוד מעורב "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" (תוספת של עדי 180 יח"ד)
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+210,493	210,493		לא כולל שטחי בניה לדיוור מוגן, לא כולל שטחי בניה למגורים ביעוד מעורב "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+13,150	13,150		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+28,814	28,814		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	902
דרך מאושרת	160 - 451,168
דרך מוצעת	103 - 103,128 - 130,138 - 140,144 - 147,151 - 153,154,156,157,450
דרך משולבת	401 - 408
יער טבעי לשימור	921,922
יער נטע אדם קיים	926
מבנים ומוסדות ציבור	308,501 - 504,506 - 529,531,532,534 - 542,545
מגורים ג'	701 - 701,720,722,725,728,733,735 - 750,753,754,756,757,761,762,764,766,773 - 803,816,839

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	721, 723, 724, 726, 727, 730 - 732, 751, 752, 760, 765, 767, 768, 770, 771, 800, 802, 804, 806, 808, 809, 811, 812, 814
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	530, 533
מתקנים הנדסיים	950 - 953
שביל	301 - 307, 309 - 315
שטח ציבורי פתוח	201, 203, 207, 209 - 212, 214 - 216
תעסוקה	601 - 607
תעסוקה ותחבורה	901, 903, 904

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שביל	301, 305
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	201, 203, 211, 212, 214, 216
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה	904
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	147
גשר/מעבר עילי	תעסוקה ותחבורה	904
דרך/מסילה לביטול	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	902
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	160 - 162, 164 - 168, 451
דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	115, 125, 450
דרך/מסילה לביטול	דרך משולבת	408
דרך/מסילה לביטול	יער טבעי לשימור	921
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	504, 514 - 516, 519, 523
דרך/מסילה לביטול	מגורים ג'	761, 762, 764, 766, 784 - 795, 831
דרך/מסילה לביטול	מגורים ד'	721, 726, 727, 760, 765
דרך/מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	952
דרך/מסילה לביטול	שביל	301, 305, 307, 311, 314, 315
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	205, 209, 210, 212
דרך/מסילה לביטול	תעסוקה	601 - 603, 607
דרך/מסילה לביטול	תעסוקה ותחבורה	901, 904
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	530
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה ותחבורה	901, 903
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	703, 708, 711 - 720, 722, 725, 733, 735, 736, 740 - 743, 746, 747, 749, 750, 754, 761, 762, 764, 766, 773, 774, 776, 779 - 781, 783 - 796, 798, 816 - 839
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	723, 724
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	601, 607
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	308
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	902
חזית מסחרית	מגורים ג'	796, 797

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	732 - 730, 727, 726, 724, 723, 721, 770, 768, 767, 765, 760, 752, 751, 809, 808, 806, 804, 802, 800, 771, 814, 812, 811
חזית מסחרית	תעסוקה	607 - 601
חזית מסחרית	תעסוקה ותחבורה	901
סטיו	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	902
סטיו	מגורים ג'	797, 796
סטיו	מגורים ד'	732 - 730, 727, 726, 724, 723, 721, 770, 768, 767, 765, 760, 752, 751, 809, 808, 806, 804, 802, 800, 771, 814, 812, 811
סטיו	תעסוקה	604 - 601
סטיו	תעסוקה ותחבורה	901
ציר מיוחד	יער טבעי לשימור	921
ציר מיוחד	יער נטע אדם קיים	926



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	564,473	82.66
אזור מיועד או מוצע ליעוד	14,126	2.07
דרך מאושרת	24,273	3.55
דרך מוצעת	37,103	5.43
מרכז רובעי	14,465	2.12
שטח חקלאי מיוחד	11,004	1.61
שטח למתקן הנדסי	6,755	0.99
שטח לשימור נופי	9,355	1.37
שטח ציבורי פתוח	1,339	0.20
סה"כ	682,893	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	7,823.13	1.15
דרך מאושרת	21,923.81	3.21
דרך מוצעת	180,060.11	26.37
דרך משולבת	5,328.07	0.78
יער טבעי לשימור	29,716.7	4.35
יער נטע אדם קיים	9,729.94	1.42
מבנים ומוסדות ציבור	116,730.15	17.09
מגורים ג'	144,400.8	21.15
מגורים ד'	54,348.37	7.96

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	19,024.18	2.79
מתקנים הנדסיים	6,279.09	0.92
שביל	9,592.48	1.40
שטח ציבורי פתוח	49,058.3	7.18
תעסוקה	15,087.17	2.21
תעסוקה ותחבורה	13,739.95	2.01
סה"כ	682,842.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושטחי שרות. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור. ב. דירות להמרה בקומת הקרקע - כהגדרתן בתכנית זו (במגרשים שצוינו לכך בנספח הבינוי והפיתוח). ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע, במקומות שסומנו לכך בתשריט, לשימושים כמפורט להלן: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים בהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. הגבלות לתעסוקה המשולבת במבני מגורים - א. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר. ב. השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד. ג. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. ד. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990 לגבי מבנה ג' (אזור מגורים) ולגבי מבנה א' (מבני ציבור). ה. יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד. שימוש בגז יותר להסקה בלבד. ו. ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. 2. הגבלות לשימושי מסחר כמפורט בפרק 6 "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה".
ב	חניה א. תקן החנייה למגורים יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ב. תותר התקנת מקומות חניה למסחר בתחום הרחובות או שטחי חניה ציבוריים סמוכים כחלק מהתקן הנדרש. ג. תותר פריקה וטעינה ברחוב כחלק מהתקן הנדרש. ד. על אף האמור בסעיף ג', פתרון פריקה וטעינה במגרשים מס' 796 ו-797 יהא בתחום המגרש בלבד. ה. עבור המסחר במגרשים מס' 796 ו-797, חניית העובדים תהיה נפרדת מחניית לקוחות מזדמנת ע"פ התקן התקף. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון נפרד של חניות העובדים. ו. יותקנו מקומות חניה לאופניים לאורך החזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כחלק מתכנון החזית המסחרית, כך שיישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.
ג	הוראות פיתוח 1. רחבות כניסה לחצר - א. במגרשי מגורים תותקן רחבה משותפת לדיירי הבניין בסמוך לכניסת הולכי הרגל למגרש. שטח רחבת הכניסה לא יפחת מ-30 מ"ר. הרחבה תהווה חצר משותפת להתכנסות הדיירים ותכלול ספסלים, גיטון, תאורה וכו'.

4.1	מגורים ג'
	2. חצרות פרטיות - במגרשי המגורים תוצמד ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה.
ד	עיצוב אדריכלי 1. חלונות ופתחים במגרשי מגורים - א. לא יותקנו חלונות מ.מ.דים בחזית הבנין הפונה לשטחים ציבוריים אלא עם הותקן מנגנון חזית נסתר לכנף ההדף. ב. חלונות ופתחים של דירות שונות הפונים זה לזה יותקנו באופן המונע פגיעה בפרטיות, ובאישור מהנדס העיר. 2. מרפסות - לכל דירה (שאינה דירת גן) תתוכנן מרפסת פתוחה לא מקורה אשר תוצג בהיתר הבניה לבניין. מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר חריגה מהוראה זו. 3. מצללות - תותר הקמת מצללה במרפסת לפי חוק התו"ב. 4. מסתורי כביסה במגרשי מגורים - א. לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות או חצר הכוללת פתרון לתליית כביסה לייבוש. ב. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. ג. המסתורים יבנו מחמרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. ד. הפניות של המסתורים תהיה לחזית צדדית ואו אחורית בלבד. ה. אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.60 מ'. 5. מערכות סולריות - א. כול יחידות הדיור יצוידו במערכות סולאריות לחימום מים, ב. קולטי השמש יהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. ג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים ואו יהיו נפרדים מהקולטים לצורך הסתרה. לא יותרו דודי שמש מעל הקולטים. ד. פתרון למערכות סולריות יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
ה	הנחיות מיוחדות 1. גדלי יחידות דיור - השטח העיקרי הממוצע ליחיד במתחם יהיה 93 מ"ר. 2. תמהיל - א. כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 3 חדרים בשטח עיקרי של כ-73 מ"ר. ב. כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של כ-93 מ"ר. ג. כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 5 חדרים בשטח עיקרי של כ-113 מ"ר. ד. כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 4 חדרים הכוללים חדר לבניה בעתיד ע"פ הגדרות תכנית זו, וכמפורט בסעיף קטן 3 דלעיל. - התמהיל אינו כולל את מגרשים מס' 530 ו-533 ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".



4.1	מגורים ג'
	3. חדר לבניה בעתיד - בתכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון, ו/או בהיתר הבניה הראשון לכל מגרש יוגדרו חדרים לבניה בעתיד כמפורט לעיל. היתר הבניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה לשטח עיקרי ושטח שירות. חדר לבניה בעתיד יהיה חלק מיחידת הדיור אליה שויך. חדרים לבניה בעתיד ימוקמו ככל האפשר באגפים השלמים ובחזיתות אחוריות באופן שתמנע פגיעה בחזות המבנה בעת הבניה ובשלבי הביניים. הקמת חדרים לבניה בעתיד תותר 3 שנים מיום הקמת הבנין, ובאגפים שלמים. על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה כל פעולות הכנה הנדסיות להרחבת הדירות לצורך מיצוי מלא בעתיד. 4. מבואות ומחסנים בבניי מגורים - א. תותקן רחבת כניסה משותפת במפלס הכניסה לבנין ששטחה לא יפחת מ- 20 מ"ר. ב. יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבנין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ 3 מ"ר ליחיד. ג. תותר התקנת מחסנים דירתיים בקומת הכניסה או במרתף בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לדירה (ולא יפחת מ 5 מ"ר לדירה).
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ושטחי שרות. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור. ב. דירות להמרה בקומת הקרקע - כהגדרתן בתכנית זו (במגרשים שצוינו לכך בנספח הבינוי והפיתוח). ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע, במקומות שסומנו לכך בתשריט, לשימושים כמפורט להלן: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים בהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו, ובאישור היחידה הסביבתית.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. הגבלות לתעסוקה המשולבת במבני מגורים - א. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר. ב. השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד. ג. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. ד. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990 לגבי מבנה ג' (אזור מגורים) ולגבי מבנה א' (מבני ציבור). ה. יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד. שימוש בגז יותר להסקה בלבד. ו. ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. 2. הגבלות לשימושי מסחר כמפורט בפרק 6 "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה".

4.2	מגורים ד'
ב	חניה א. תקן החנייה למגורים יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ב. תותר התקנת מקומות חניה למסחר בתחום הרחובות או שטחי חניה ציבוריים סמוכים כחלק מהתקן הנדרש. ג. פתרון פריקה וטעינה יהא בתחום המגרש בלבד. ד. עבור המסחר חניית העובדים תהיה נפרדת מחניית לקוחות מזדמנת ע"פ התקן התקף. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון נפרד של חניות העובדים בתחומי המגרש. ה. יותקנו מקומות חניה לאופניים לאורך החזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כחלק מתכנון החזית המסחרית, כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.
ג	הוראות פיתוח 1. רחבות כניסה לחצר - א. במגרשי מגורים תותקן רחבה משותפת לדיירי הבניין בסמוך לכניסת הולכי הרגל למגרש. שטח רחבת הכניסה לא יפחת מ- 30 מ"ר. הרחבה תהווה חצר משותפת להתכנסות הדיירים ותכלול ספסלים, גינון, תאורה וכו'. 2. חצרות פרטיות - במגרשי המגורים תוצמד ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה.
ד	עיצוב אדריכלי 1. חלונות ופתחים במגרשי מגורים - א. לא יותקנו חלונות מ.מ.דים בחזית הבנין הפונה לשטחים ציבוריים אלא עם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף. ב. חלונות ופתחים של דירות שונות הפונים זה לזה יותקנו באופן המונע פגיעה בפרטיות, ובאישור מהנדס העיר. 2. מרפסות - לכל דירה (שאינה דירת גן) תתוכנן מרפסת פתוחה לא מקורה אשר תוצג בהיתר הבניה לבניין מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר חריגה מהוראה זו. 3. מצללות - תותר הקמת מצללה במרפסת לפי חוק התו"ב. 4. מסתורי כביסה במגרשי מגורים - א. לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות או חצר הכוללת פתרון לתליית כביסה לייבוש. ב. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. ג. המסתורים יבנו מחמרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.

4.2	מגורים ד'
	ד. הפניות של המסתורים תהיה לחזית צדדית ו/או אחורית בלבד. ה. אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.60 מ'. 5. מערכות סולריות - א. כול יחידות הדיור יצוידו במערכות סולאריות לחימום מים, ב. קולטי השמש יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. ג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים ו/או יהיו נפרדים מהקולטים לצורך הסתרה. לא יותרו דודי שמש מעל הקולטים. ד. פתרון למערכות סולריות יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
ה	הנחיות מיוחדות 1. גדלי יחידות דיור - השטח העיקרי הממוצע ליחיד במתחם יהיה 93 מ"ר. 2. חדר לבניה בעתיד - בתכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון, ו/או בהיתר הבניה הראשון לכל מגרש יוגדרו חדרים לבניה בעתיד כמפורט לעיל. היתר הבניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה לשטח עיקרי ושטח שירות. חדר לבניה בעתיד יהיה חלק מיחידת הדיור אליה שויד. חדרים לבניה בעתיד ימוקמו ככל האפשר באגפים השלמים ובחזיתות אחוריות באופן שתמנע פגיעה בחזות המבנה בעת הבניה ובשלבי הביניים. הקמת חדרים לבניה בעתיד תותר 3 שנים מיום הקמת הבנין, ובאגפים שלמים. על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה כל פעולות הכנה הנדסיות להרחבת הדירות לצורך מיצוי מלא בעתיד. 3. מבואות ומחסנים בבניי מגורים - א. תותקן רחבת כניסה משותפת במפלס הכניסה לבנין ששטחה לא יפחת מ- 20 מ"ר. ב. יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבנין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ 3 מ"ר ליחיד. ג. תותר התקנת מחסנים דירתיים בקומת הכניסה או במרתף בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לדירה (ולא יפחת מ 5 מ"ר לדירה).
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	א. שימושים ברמה רובעית: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם. ב. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים, לרבות חניה לצבור. ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ד. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב. ה. מתקני בטיחות על פי החוק. ו. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה

4.3	תעסוקה
	מותרים שימושים המפורטים בסעיף 4.3.1 ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, שימוש או ייצור חומר/פסולת מסוכנת/רעילה בכמות שעלולה לגרום לסיכון בטיחותי, היגיינה וכיו"ב למגורים ולמוסדות הציבור הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.
ב	הנחיות מיוחדות 1. תנאי להיתר בניה במגרש - אישור היחידה הסביבתית שורק. 2. חובת מינוי חברת ניהול ואחזקה - היתר בניה במגרש יותנה במינוי חברת ניהול ואחזקה למגרש באישור מהנדס העיר ובתנאים שיקבע. 3. החניון במגרש יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר /או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	הקמת מתקנים הנדסיים ותשתיות, לרבות מאגרי מים ומתקנים הנדרשים לאגירתם.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים כפי שצוין לעיל ואשר ישולבו במסגרת פיתוח בשטח. בשטח בנוי, יעוצב המבנה באופי אדריכלי של המבנים בסמוך. מתקנים הנדסיים בסמיכות לשטח פתוח ישולבו ככול הניתן בפיתוח השטח הצמוד להם.
ב	הנחיות מיוחדות - תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות. - יובטח מעבר תשתיות ודרכי גישה למתקן ההנדסי בתא שטח 951, לצורך תחזוקה וטיפול שוטף.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. שטח פתוח לרווחת הציבור ב. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, וכדומה. ג. מבנים הנדרשים לפעילות הנופש, הרווחה, שירותים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה, שרותים ציבוריים וכיו"ב. ד. גינון ונטיעות, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן, כגון: מצללות לבאי השצ"פ, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'. ה. מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה ומבני, מבני עזר תת קרקעיים ואו משולבים בטופוגרפיה ומתקנים למחזור. ו. מתקנים ואזורי להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, לימנים. ז. לא תותר הקמת מבנים ניידים. ח. מגרש 214 - תותר הקמת מבנה לנוער (מועדון נוער, תנועת נוער וכיו"ב).

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטות בנספח מס' 06 - נספח נופי סביבתי. - פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. - מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו ככל הניתן בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר. - במקרה של בנייה יובטח בית גידול לעצים בוגרים עפ"י הנחיות מהנדס העיר, במידת הצורך. - יותקנו תעלות הולכה וטרסות לאצירה ארעית של נגר עילי, לצורך מיתון הגאות והעשרה מקומית של שכבת הקרקע העליונה.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. - תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. - בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקני מיחזור. - בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'. - סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים ע"פ נספח התנועה, תהא חלק מביצוע זכות הדרך.
ב	הוראות פיתוח טיילת מרכזית - דרך מספר 20 תפותח כטיילת ראשית לאורך הפארק הרובעי בתאי שטח 162, 164, 166, 167. השוליים הצפוניים של הדרך יותקנו כשדרה מוצלת ומגוננות שתכלול רצועת הליכה, אזורי פעילות ושהיה להולכי רגל. לאורך הטיילת יותקנו חיבורים לפארק ע"י מדרגות ורמפות. תותר התקנת מצללות לאורך הטיילת כנדרש לרווחת הולכי הרגל. שדרת מוסדות הציבור - בדרכים מספר 42 ו 52 תותקן שדרת הולכי רגל, בתאי שטח 160, 161, 168. השדרה תהיה מוצלת ומגוננות ותכלול רצועת הליכה, אזורי פעילות ושהיה להולכי רגל.
4.7	דרך מוצעת

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. - תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. - עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש. - בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקני מיחזור. - בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'. - סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים ע"פ נספח התנועה, תהא חלק מביצוע זכות הדרך.
ב	הוראות פיתוח טיילת מרכזית - דרך מספר 20 תפותח כטיילת ראשית לאורך הפארק הרובעי בתאי שטח 148-149,123,128,114-116,156,157,103. השוליים הצפוניים של הדרך יותקנו כשדרה מוצלת ומגוננות שתכלול רצועת הליכה, אזורי פעילות ושהיה להולכי רגל. לאורך הטיילת יותקנו חיבורים לפארק ע"י מדרגות ורמפות. תותר התקנת מצללות לאורך הטיילת כנדרש לרווחת הולכי הרגל. שדרת מוסדות הציבור - בדרכים מספר 42 ו 52 תותקן שדרת הולכי רגל, בתאי שטח 106,109,130-133,135-137,125. בתאי שטח 106,109,130-133,135-137,125 השדרה תהיה מוצלת ומגוננות ותכלול רצועת הליכה, אזורי פעילות ושהיה להולכי רגל.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. - תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. - בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקני מיחזור.
4.9	מבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	השימושים יהיו בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965.

מבנים ומוסדות ציבור

השימושים העיקריים במגרשים יהיו ע"פ המפורט לעיל:

מס' מגרש שימוש ראשי

501 - בית כנסת

502 - מעון ובית כנסת

503 - גן ילדים טרום חובה ובית כנסת

504 - בית כנסת

506 - מגרש כלל עירוני

507 - בית כנסת

508 - מעון

509 - מגרש כלל עירוני

510 - גן ילדים טרום חובה ובית כנסת

511 - מגרש רזרבי ומקווה

512 - גן ילדים טרום חובה ובית כנסת

513 - גן ילדים חובה

514 - בית כנסת

515 - מתנ"ס רובעי, מועדון נוער

516 - גן ילדים טרום חובה ובית כנסת

517 - תחנה לאם ולילד

518 - בית כנסת

519 - ביי"ס יסודי, מגרשי ספורט

520, 521, 308* - ביי"ס מקיף, מגרשי ספורט

522, 523 - ביי"ס מקיף, מגרשי ספורט

524 - בית כנסת

525 - מעון

526 - ביי"ס לחינוך מיוחד

527 - גן ילדים חובה

528 - גן ילדים טרום חובה

529 - מעון ובית כנסת

531 - גן ילדים טרום חובה

532 - בית כנסת

534 - בית כנסת

535 - גן ילדים טרום חובה ובית כנסת

536 - ביי"ס יסודי ומקווה, מגרשי ספורט

537 - ביי"ס יסודי, מגרשי ספורט

538 - בית כנסת

539 - בית כנסת

540 - בית כנסת

541 - תחנה לאם ולילד

542 - גן ילדים חובה

545 - בית כנסת

4.9	מבנים ומוסדות ציבור
	4.9.1 א-ד. המגרש הינו חלק ממערך מגרשים 520,521 ו-308. תפקידו של המגרש 308 לאפשר מעבר ציבורי להולכי רגל ככל שיתאפשר ללא פגיעה בתפקוד מבני הציבור, בהתאם להוראות שנקבעו בסעיפים 4.9.1 א-ד. א. השימושים כפי שנקבעו בסעיף 4.9.1. הינם מחייבים. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בסעיף 4.9.1 יקבלו מענה בתחום התוכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים צבוריים במגרשים. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף 4.9.1. תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה. ב. סטייה מהוראות סעיף 4.9.1. לענין בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנות לאם ולילד ושלוות מתנ"ס תקבע כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ג. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשי ציבור סמוכים או לפצל מגרש ציבור במסגרת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בסעיף 4.9.1. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין שחצץ ביניהם, שטחי הבניה ייקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פי תוכנית זו. ד. במגרשים של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, מתקני מיחזור וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'. כמו כן, יותר להקצות במגרשים המיועדים למבני ציבור שטחים למעבר תשתיות. הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש, וע"פ הוראות תכנית זו. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.
4.9.2	הוראות
א	חניה א. כניסת כלי רכב לחנייה תותר בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחנייה. ב. בסמכות הועדה להתיר שינויים בהסדרי חניה בהתאם לתנאים הטופוגרפיים. ג. החניה תתוכנן בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. ד. יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם.
ב	עיצוב אדריכלי א. גובה הבניה במגרשים לבנייני ציבור מוגבל עד 4 קומות מעל פני קרקע סופית, בכל חתך נתון. ב. תותר סטייה של עד ± 1.00 מטר ממפלסי ה 0:00 כפי שנקבעו בנספח הבינוי והפיתוח. ג. זכויות הבניה במגרש לבנייני ציבור כמפורט בסעיף 5. ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות, באופן שלא יעלה על 10%.
ג	קווי בנין - קווי הבניה יהיו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח של תכנית זו. - יותרו מספר מבנים במגרש. - במגרשים המיועדים למספר שימושים או ככאלה הנבנים בשלבים יקבעו המרחקים בין הבניינים בתכנית בינוי ופיתוח שתוכן למגרש כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

4.10	תעסוקה ותחבורה
4.10.1	שימושים
	1. מסוף תחבורה בתאי שטח 901,903. שימושים לתעסוקה ותחבורה: א. מסוף לתחבורה ציבורית - רציפים ואולמות המתנה, מפרצים להעלאת והורדת נוסעים לאוטובוסים ורכב ציבורי, חניה תפעולית, חללי מנהלה ושרות כנדרש לתפקוד המגרש. ב. משרדים, תעסוקה ומסחר- (בכל קומות המבנה) כמפורט בפרק 4 "תעסוקה". 2. מגרש תעסוקה מתחת לדרך בתא שטח 904. שימוש משולב הכולל משרדים ומסחר, תעשייה ותחבורה: א. מפלס עליון - דרך במפלס רחוב מספר 100, ע"פ המפורט בפרק 4 "דרך מוצעת" של תכנית זו. ב. מפלס תחתון - שימושי תעשייה, משרדים, מסחר, ומבני ציבור מתחת למפלס הדרך כולל אפשרות לתחנת דלק מדרגה א' עפ"י הוראות תמ"א 18/4-תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
4.10.2	הוראות
א	איכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות: 1. מניעת רעש תוגש חו"ד אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות והתחבורתיות, ליחידה הסביבתית שורק, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. הנספח האקוסטי יכלול חלופות תכנון לצמצום הרעש מאמצעי התחבורה, כגון: שימוש בתת הקרקע, אמצעים להפחתת רעש במקור ומתרסי רעש שונים. וכן חישובים המוכיחים כי רעש מעל המיזוג במבנים הסמוכים, עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ז-1990. 2. מניעת זיהום אוויר תוגש חו"ד בעניין זיהום האוויר הצפוי במסוף ובסביבתו ליחידה הסביבתית שורק מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. חוות הדעת תכלול את האמצעים לצמצום למינימום של הפליטה מכל המקורות הקיימים והמתוכננים בשטח התכנית למניעת חריגה מערכי הסביבה שנקבעו בחוקים ובתקנות והתאמת המבנה לדרישות היחידה הסביבתית. תכניות האוויר שיוגשו תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר תוך דגש על מיקום נקודות הכנסת האוויר אל הבניין. 3. ניטור זיהום אוויר היתר הבניה יהיה מלווה בתכנית לניטור איכות האוויר, הכוללת בין השאר, הצבת תחנת ניטור זמנית למעקב אחרי השפעות הסביבתיות של המסוף. התחנה תוקם בתוך חלל יעודי בקומת הקרקע של המסוף ו/או במגרש ציבורי סמוך. מאפייני התחנה ואופן פעילותה והבקרה על ממצאיה יתואמו עם היחידה הסביבתית. במקרה ותתגלנה חריגות בערכי איכות האוויר הנמדדים במהלך תקופת הניטור, ינקטו מידיית צעדים לביטול החריגות, בין היתר: - צמצום זמני או לאורך זמן של פעילות המסוף ע"י הקטנת מספר כלי הרכב הפועלים בו. - צמצום שעות הפעילות של המסוף. - הגבלת סוגי כלי הרכב הפועלים במסוף עפ"י משתני הזיהום. - שינוי הסדרי תנועה כניסות ויציאות ומקומות חניה של כלי רכב. - התקנת פתרונות מכניים ואחרים להפחתת זיהום אוויר- כגון אמצעים אקטיביים להחלפת אוויר, הוצאת אוויר באזור שאינו גורם לחשיפת אנשים לזיהום.



4.10	תעסוקה ותחבורה
	- אמצעים אחרים שידרשו על מנת לעמוד בדרישות הסביבתיות. 4. הוראות סביבתיות נוספות א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ו. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
ב	הנחיות מיוחדות 1. מסוף תחבורה בתאי שטח 901,903: א. חובת מינוי חברת ניהול ואחזקה - היתר בניה במגרש יותנה במינוי חברת ניהול ואחזקה למגרש באישור מהנדס העיר ובתנאים שיקבע. ב. ביצוע בשלבים - תותר הקמת המסוף והמבנים בו בשלבים ע"פ החלוקה למגרשים. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובאישור הוועדה המקומית. ניתן לקבוע שלבי ביצוע שונים, ולהתאים את מגרש הבניה ע"פ כל דין. הוועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם ו/או הפעלתם של שטחי המסחר והתעסוקה, בביצוע חלקי או מלא של מבני ומתקני התחבורה של המסוף. ג. בעת התכנון המפורט של מסוף התחבורה (או מבנה דיור מוגן תא שטח 902, הראשון מבניהם) וכתנאי להיתר בניה תוגש חוות דעת מעודכנת לנושא איכות האוויר הצפוי ממסוף התחבורה. חוות הדעת תכלול חישובים מעודכנים והמלצות לעמידה בקריטריון במידת הצורך. ד. תנאי להיתר בניה במגרש - אישור היחידה הסביבתית שורק.
ג	הנחיות מיוחדות 1. מגרש תעסוקה מתחת לדרך בתא שטח 904. א. במפלס העליון של המגרש תותקן דרך כחלק מדרך מספר 100. ב. תותר התקנת הדרך מעל גשר (בהמשך לגשר הפארק מצפון) כדי לעשות שימוש בחלל שמתחת לגשר. ג. יותר השימוש בחלל שמתחת לגשר לשימושים המפורטים בסעיף 4.10.1.2. ד. הקמה בשלבים - תותר הקמה של הגשר והדרך מעליו בשלב ראשון כחלק ממערך הדרכים

4.10	תעסוקה ותחבורה
	בשכונה. ה. הגישה למפלס התחתון תהיה מרחוב הטיילת מספר 20. ו. פיתוח המפלס התחתון (מתחת לגשר) יותנה בתכנית בינוי ופיתוח למפלס התחתון כמפורט בפרק 6 "בינוי ו/או פיתוח". ז. תכנית בינוי ופיתוח למפלס התחתון תעשה במאחד עם מגרש 601 הסמוך, ויכול שיקבעו בה אלמנטים משותפים לשני המגרשים כגון - כניסת רכב לחניה, וכיוב'. ח. תנאי להיתר בניה במגרש - אישור היחידה הסביבתית שורק. ט. המפלס העליון בלבד (הדרך המוצעת) תירשם ע"ש העירייה ? ללא זכויות בניה. המפלס התחתון יהיה סחיר ויירשם בהתאם. י. החניון במגרש יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'. ג. מתקנים הנדסיים ומבני עזר תת קרקעיים ואו משולבים בטופוגרפיה.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השבילים יפותחו כחלק ממערך הולכי הרגל בעיר. השבילים יותקנו באופן המאפשר ככל שניתן נגישות לאנשים עם מוגבלות, לעגלות ילדים ולאופניים. יתר מאפייני הפיתוח של השביל יהיו ע"פ הוראות הפיתוח לש.צ.פ בתכנית זו.
ב	הוראות פיתוח כניסות למגרשים סמוכים - תותר כניסת הולכי רגל בלבד משבילים למגרשים הסמוכים ובלבד שהובטחה כניסה ראויה למגרשים לאנשים עם מוגבלות ע"פ כל דין.
4.12	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
	א. מגורים מיוחדים לדיור מוגן - וכן מרכיבי השרות הנדרשים לכך - מבואות, אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, שטחי מנהלה, אחסנה וכיוב' בכל קומות המבנה. ב. משרדים ותעסוקה עד קומה רביעית - כמפורט בפרק 4 "תעסוקה". ג. מסחר - (בקומת הקרקע בלבד) ע"פ המותר בחזית מסחרית, כהגדרתה בתכנית זו.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי - התכסית המירבית במגרש תהיה: - עד קומה רביעית 70% משטח המגרש. - מעל קומה רביעית 25% משטח המגרש. - תוכן תכנית בינוי ופיתוח ע"פ סעיף 6.2. במסגרת תכנית כאמור ניתן יהיה לחרוג מההוראות

4.12	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה לענין התכנית משיקולי תכנון, באישור מהנדס העיר. מספר יחידות דיוור מוגן ע"פ סעיף 5 וע"פ נספח בינוי ופיתוח.
ב	חניה א. החניה תותקן במרתפים בלבד. ב. עבור המסחר חניית העובדים תהיה נפרדת מחניית לקוחות מזדמנת ע"פ התקן התקף. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון נפרד של חניות העובדים בתחומי המגרש. ג. יותקנו מקומות חניה לאופניים לאורך החזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כחלק מתכנון החזית המסחרית, כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.
ג	תנאים למתן היתרי בניה היתר בניה במגרש יותנה באישור משרד הבריאות ובאישור היח' הסביבתית שורק.
ד	הנחיות מיוחדות 1. חובת מינוי חברת ניהול ואחזקה: היתר בניה במגרש יותנה במינוי חברת ניהול ואחזקה למגרש באישור מהנדס העיר ובתנאים שיקבעו. 2. הקמת המבנה לדיוור מוגן תלווה בחו"ד אקוסטית לנושא רעש דרכים (בדגש על כביש מס' 5) רעש ממסוף התחבורה (תאי שטח 901,903) ורעש מאזור התעסוקה והמסחר. חו"ד תוגש, ליחידה הסביבתית שורק, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. בחו"ד ינתנו המלצות למיקום מיטבי של חדרי המגורים במבנה (מהבחינה האקוסטית) ויקבעו האמצעים למיגון אקוסטי בחדרים בהם תחושב חריגה מקריטריון הרעש לכבישים. כמו כן, יש להציג חישובים המראים כי מערכות המיזוג והתפעול של אזור המסחר לא יגרמו, בחדרים של מבנה הדיוור המוגן הפונים לכוון מקור הרעש, לחריגות מהתקנות של רעש בלתי סביר כפי שמוגדר בתקנות התש"ן-1990. 3. החניון במגרש יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה. 4. בעת התכנון המפורט של מבנה דיוור מוגן תעסוקה ומסחר (או מבנה מסוף התחבורה תאי שטח 901 ו-903, הראשון מבניהם), וכתנאי להיתר בניה תוגש חוות דעת מעודכנת לנושא איכות האוויר הצפוי ממסוף התחבורה. חוות הדעת תכלול חישובים מעודכנים והמלצות לעמידה בקריטריון במידת הצורך.
4.13	יער נטע אדם קיים
4.13.1	שימושים - שימור ערכי טבע ונוף, בתי גידול טבעיים, יער טבעי, צמחייה קיימת וכיו"ב. - שימור נטיעות עצים חדשים, מצוקים, שרידי מבנים, טרסות ומתקנים חקלאיים קדומים וכיו"ב. - יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. - בתאי שטח ליער הנובעים מתמ"א 22 יהיו השימושים המותרים כמפורט בתמ"א 22.
4.13.2	הוראות

4.13	יער נטע אדם קיים
א	הוראות פיתוח - ההוראות החלות על אזורי יער המפורטות בהוראות תכנית זו, חלות גם באזור זה בנוסף על ההוראות תמ"א 22. - לא תותר הקמת מבנים (כולל מבנים ניידים) בשטחי יער נטע אדם קיים. - תותר הסדרת שבילי מטיילים ברוחב שלא יעלה על 2 מ' ללא מצעים, אספלט, ריצוף, קירות-תמך או חומרי מליטה אחרים, או באמצעות משטחים מורמים מעל פני הקרקע באמצעות עמודים העשויים מקונסטרוקציה קלה כגון עץ, מתכת ו/או פלסטיק ממוחזר. - כל תכנית לשטחים הנ"ל תאושר על ידי קק"ל ורט"ג.
ב	תנועה בתחום היער תותר נסיעת רכבים לצורכי תחזוקה, כיבוי אש והצלה בלבד.
ג	תשתיות סימון מהתשריט: ציר מיוחד - בתוואי המסומן עקרונית כ"ציר מיוחד" בתשריט תותר התקנת דרך תשתיות, באופן שתמנע ככל האפשר פגיעה בערכי טבע ונוף. - תנאי לתחילת העבודות יהיה תכנית פיתוח אשר תקבע את תוואי הסופי של הדרך ותכלול אמצעים לשיקום נופי. - יבוצע סקר גיאופיזיים ועצים לשימור והעתקתם תבוצע לפי הנחיות קק"ל ורט"ג. - גבול העבודה יסומן לפני תחילת העבודות. - שכבת הקרקע העליונה (30-40 ס"מ) תערם בנפרד ותוחזר לשיקום התוואי בסיום העבודות.
4.14	יער טבעי לשימור
4.14.1	שימושים - שימור ערכי טבע ונוף, בתי גידול טבעיים, יער טבעי, צמחייה קיימת וכיו"ב. - שימור נטיעות עצים חדשים, מצוקים, שרידי מבנים, טרסות ומתקנים חקלאיים קדומים וכיו"ב. - יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. - בתאי שטח ליער הנובעים מתמ"א 22 יהיו השימושים המותרים כמפורט בתמ"א 22.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח - ההוראות החלות על אזורי יער המפורטות בהוראות תכנית זו, חלות גם באזור זה בנוסף על ההוראות תמ"א 22. - לא תותר הקמת מבנים (כולל מבנים ניידים) בשטחי יער טבעי לשימור. - תותר הסדרת שבילי מטיילים ברוחב שלא יעלה על 2 מ' ללא מצעים, אספלט, ריצוף, קירות-תמך או חומרי מליטה אחרים, או באמצעות משטחים מורמים מעל פני הקרקע באמצעות עמודים העשויים מקונסטרוקציה קלה כגון עץ, מתכת ו/או פלסטיק ממוחזר. - כל תכנית לשטחים הנ"ל תאושר על ידי קק"ל ורט"ג.
ב	תנועה בתחום היער תותר נסיעת רכבים לצורכי תחזוקה, כיבוי אש והצלה בלבד.
ג	תשתיות

4.14	יער טבעי לשימור
	סימון מהתשריט: ציר מיוחד - בתוואי המסומן עקרונית כ"ציר מיוחד" בתשריט תותר התקנת דרך תשתיות, באופן שתמנע ככל האפשר פגיעה בערכי טבע ונוף. - תנאי לתחילת העבודות יהיה תכנית פיתוח אשר תקבע את תוואי הסופי של הדרך ותכלול אמצעים לשיקום נופי. - יבוצע סקר גיאופיזיים ועצים לשימור והעתקתם תבוצע לפי הנחיות קק"ל ורט"ג. - גבול העבודה יסומן לפני תחילת העבודות. - שכבת הקרקע העליונה (30-40 ס"מ) תערם בנפרד ותוחזר לשיקום התוואי בסיום העבודות.
4.15	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.15.1	שימושים
	א. מגורים ב. מבנים ומוסדות ציבור
4.15.2	הוראות
א	הוראות בינוי ככל שיתאפשר ימומשו במגרשים (כולם או חלקם) שימושי מגורים ו/או מבנים ומוסדות ציבור בכפוף להוראות הבאות: 1. הוראות למבנים ומוסדות ציבור: ההוראות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו כמגרשים למבנים ומוסדות ציבור, יהיו כמפורט בפרק 4 לעיל (יעוד "מבנים ומוסדות ציבור"). 2. הוראות למגורים: א. ההוראות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו למגורים, יהיו כמפורט בפרק 4 לעיל (יעוד "מגורים ג"). ב. זכויות בניה, גובה הבניינים ומספר קומות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו כמגרשים למגורים יהיה כמפורט בטבלה 5 להלן, לתאי שטח ביעוד מגורים ג'. ג. טיפוס הבניה למגורים בתאי השטח או חלקי תאי השטח שיוחלט כי ישמשו למגורים יהיו אותם טיפוס בניה כפי שנקבעו לתאי השטח המיועדים למגורים ג' במגרשים הסמוכים על פי המתואר בהוראות התכנית (ונספח מס' 9 - טיפוס מגורים) ביעוד מגורים ג' וכן בנושא גבהים, אופי ועיצוב אדריכלי, פתרונות חניה ונגישות, קווי בנין ומרווחים בין מבנים וכדומה, בהתאמות הנדרשות עכב שינויים בגבהים של הדרכים הסמוכות, שיפועים שונים וכדומה. ד. לא יותרו שימושים ציבוריים במבני מגורים. 3. למען הסר ספק שימוש ליעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור או מגורים ייעשה במגרש השלם ולא ניתן לחלק המגרש.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מגורים: א. תאי השטח שחוות הדעת המתוארת לעיל תקבע כי אינם נדרשים כשטח למבנים ומוסדות ציבור, יותר בהם השימוש למגורים ג' והועדה המקומית בית שמש תוכל לאשר בהם בקשות

4.15	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	להיתרי בניה למגורים. כמפורט בהוראות התכנית ובנספחי הבינוי למגורים ג'. כל התנאים המפורטים בפרק 6 החלים על שימוש מגורים ביעוד מגורים ג' חלים על הבניה למגורים ביעוד זה. כל בקשה להיתר בניה לבנין למגורים בתאי שטח אלה, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח בקנ"מ 1:250 כמוגדר עבור מגרשים ביעוד "מגורים ג". 2. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מוסדות ציבור: א. כל התנאים המפורטים בפרק 4 סעיף מבנים ומוסדות ציבור, חלים על הבניה למוסדות ביעוד זה.
ג	הנחיות מיוחדות 1. השימוש במגרשים אלו כולם או מקצתם ייקבע לאחר איכלוס השכונה ולאחר שתועבר לועדה המקומית בית שמש חו"ד מהנדס העיר המפרטת את סה"כ הצרכים הפרוגרמטיים למגרשים למבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לצרכים המלאים של האוכלוסייה המאכלסת את השכונה.



משרד התכנון
מחלקת תכנון



משרד התכנון
מחלקת תכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



ת.נ.ן זמין
נדפסה 50



ת.נ.ן זמין
נדפסה 50

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש ככלי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
דירור מיוחד מסחר ותעסוקה	דירור מיוחד	902	7827	(1) 14400	(2) 7200		(3) 18800	40400	200				10		4	0	
דירור מסחר ותעסוקה	מסחר	902	7827	(4) 2000	(5) 1000		(6)	3000			1						
דירור מסחר ותעסוקה	תעסוקה	902	7827	(7) 4700	(8) 2300		(9)	7000			3						
דירור מסחר ותעסוקה	דירור מסחר ותעסוקה	902	7827	(10) 21100	(11) 10500		(12) 18800	50400	200	84	21	3	10		4	0	
מבנים ומוסדות ציבור		308	1295	150							1						
מבנים ומוסדות ציבור		501	1010	1617	404	303	152	2476	60	19	4	2	4	4	4		
מבנים ומוסדות ציבור		502	1225	1960	490	368	184	3002	60	19	4	2	4	4	4		
מבנים ומוסדות ציבור		503	1437	2299	575	431	216	3521	60	19	4	2	4	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		504	943	1509	377	283	141	2310	60	19	4	2	4	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		506	2920	3213	1168	876	438	5695	60	19	4	2	4	4	4	0	
מבנים ומוסדות ציבור		507	699	1119	280	210	105	1714	60	19	4	2	4	4	4	4	



תנ"ן זמין
זדפסה 50



תנ"ן זמין
זדפסה 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19		60	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	508		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	2612	320	160	1706	426	1066	508		מבנים ומוסדות ציבור
4 תו	4	4	4	2	4	19		60	10443	1607	803	5891	2142	5356	509		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	3051	374	187	1992	498	1245	510		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	6895	1061	530	3890	1414	3536	511		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	4403	539	270	2875	719	1797	512		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	3698	453	226	2415	604	1510	513		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	1937	237	119	1265	316	791	514		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	24669	3795	1898	13916	5060	12651	515		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	3038	372	186	1984	496	1240	516		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	1349	165	83	881	220	551	517		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	1361	167	83	889	222	556	518		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	22504	3462	1731	12695	4616	11541	519		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	13434	2067	1033	7578	2756	6890	520		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	17535	2698	1349	9891	3597	8992	521		מבנים ומוסדות ציבור



תנ"ן זמין
דפסה 50



תנ"ן זמין
דפסה 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
		8	4	4	2	4	19		60	15940	1226	2452	3270	8992	8175	522		מבנים ומוסדות ציבור
תנ	4	8	4	4	2	4	19		60	20168	1551	3103	4137	11377	10343	523		מבנים ומוסדות ציבור
מונה	4	4	4	4	2	4	19		60	1824	112	223	298	1191	744	524		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	2386	146	292	390	1558	974	525		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	7520	578	1157	1543	4242	3856	526		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	3085	189	378	504	2014	1259	527		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	3686	226	451	602	2407	1504	528		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	2986	183	366	487	1950	1219	529		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	2554	156	313	417	1668	1042	531		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	1994	122	244	326	1302	814	532		מבנים ומוסדות ציבור
תנ	4	4	4	4	2	4	19		60	1918	117	235	313	1253	783	534		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	4	19		60	2786	171	341	455	1819	1137	535		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	4	4	2	4	19		60	15447	1188	2376	3169	8714	7922	536		מבנים ומוסדות ציבור
	4	8	4	4	2	4	19		60	10188	784	1567	2090	5747	5224	537		מבנים ומוסדות ציבור

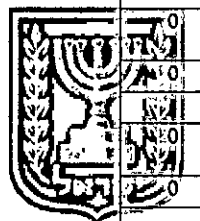
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות						עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19		60	סה"כ שטחי בניה	147	294	392	1569	980	538		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	2402	147	294	392	1569	980	538		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	1269	78	155	207	829	518	539		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	1231	75	151	201	804	502	540		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	1383	85	169	226	903	565	541		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	3251	199	398	531	2123	1327	542		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	1468	90	180	240	958	599	545		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1607	701		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1352	702		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1597	703		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1597	704		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1409	705		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1409	706		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1597	707		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1597	708		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1409	709		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1597	710		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1261	711		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1392	712		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1225	713		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1151	714		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1225	715		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1225	716		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1260	717		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1260	718		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1260	719		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1260	720		מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	60	16	27	4660	2205	967	1488	1225	722		
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1225	725		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	11	27	3893	2205	665	1023	1487	728		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1319	733		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1286	735		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1407	736		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1378	737		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	15	27	4364	2062	907	1395	1146	738		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1359	739		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1353	740		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1546	741		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1325	742		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1272	743		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1258	744		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1225	745		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	15	27	4507	2205	907	1395	1302	746		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1368	747		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1225	748		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1196	749		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1244	750		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1465	753		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1290	754		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1353	756		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1298	757		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	11	27	3893	2205	665	1023	1398	761		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	11	27	3893	2205	665	1023	1331	762		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	11	27	3893	2205	665	1023	1438	764		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	11	27	3893	2205	665	1023	1477	766		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1445	773		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1706	774		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1264	775		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1264	776		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	60	16	27	4660	2205	967	1488	1353	777		מגורים ג'
4	4	4	4	1	7	60	12	27	1842	121	186	605	930	1393	778	מגורים ג'
4	4	4	4	1	7	60	12	27	1842	121	186	605	930	1568	779	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1365	780		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	1460	781		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	1480	782		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	1587	783		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	1361	784		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	1343	785		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	1359	786		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	1320	787		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1477	788		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1517	789		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1522	790		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1375	791		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1393	792		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1536	793		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1278	794		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1379	795		מגורים ג'
0	4	4	4	3	7	27	14	60	2149	242	372	605	930	1334	796	מגורים ג'	מגורים ג'
0				1				60	200	50	150			1334	796	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	3	7	27	14	60	2349	292	522	605	930	1334	796	סך הכל	מגורים ג'
0	4	4	4	3	7	27	14	60	2149	242	372	605	930	1400	797	מגורים ג'	מגורים ג'
0				1				60	200	50	150			1400	797	מסחר	מגורים ג'
0	4	4	4	3	7	27	14	60	2349	292	522	605	930	1400	797	סך הכל	מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	14	60	2149	242	372	605	930	1338	798		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	14	60	2149	242	372	605	930	1377	799		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	16	60	4660	2205		967	1488	1406	803		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1730	816		מגורים ג'
4	4	4	4	3	3	14	17	60	2609	363	558	665	1023	2223	817		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1415	818		מגורים ג'
4	4	4	4	3	7	27	16	60	2456	363	558	605	930	2381	819		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	14	60	2149	242	372	605	930	1500	820		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	14	60	2149	242	372	605	930	1685	821		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1213	822		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1238	823		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	2263	824		מגורים ג'



בן זמין
תדפסה 50



בן זמין
תדפסה 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1616	825		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1557	826		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1401	827		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1262	828		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1377	829		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1342	830		מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	27	11	60	3893	2205		665	1023	1376	831		מגורים ג'
4	4	4	4	3	3	14	17	60	2609	363	558	665	1023	1714	832		מגורים ג'
4	4	4	4	3	3	14	17	60	2609	363	558	665	1023	1738	833		מגורים ג'
4	4	4	4	3	3	14	17	60	2609	363	558	665	1023	1595	834		מגורים ג'
4	4	4	4	3	3	14	17	60	2609	363	558	665	1023	1738	835		מגורים ג'
4	4	4	4	2	4	18	17	60	2609	242	372	786	1209	1786	836		מגורים ג'
4	4	4	4	2	4	18	17	60	2609	242	372	786	1209	1709	837		מגורים ג'
4	4	4	4	1	5	20	17	60	2609	121	186	907	1395	1905	838		מגורים ג'
4	4	4	4	2	4	18	17	60	2609	242	372	786	1209	2177	839		מגורים ג'
0	4	4	4	2	9	36	15	60	4930	2205		1075	1650	1225	721	מגורים ד'	מגורים ד'
					1			60	200			50	150	1225	721	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4		9	36	15	60	5130	2205		1125	1800	1225	721	מגורים ד'	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	15	60	4930	2205		1075	1650	1225	723	מגורים ד'	מגורים ד'
0					1			60	200			50	150	1225	723	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4		9	36	15	60	5130	2205		1125	1800	1225	723	מגורים ד'	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	15	60	4930	2205		1075	1650	1225	724	מגורים ד'	מגורים ד'
0					1			60	200			50	150	1225	724	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4		9	36	15	60	5130	2205		1125	1800	1225	724	מגורים ד'	מגורים ד'
				3	9	36	41	60	11531	5239		2478	3813	2911	726	מגורים ד'	מגורים ד'
					1			60	450			150	300	2911	726	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	41	60	13131	5239		3082	4810	2911	726	מגורים ד'	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	10854	4410		2538	3906	2441	727	מגורים ד'	מגורים ד'
					1			60	400			100	300	2441	727	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2441	727	מגורים ד'	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	25	60	8585	4047		1790	2750	2248	730	מגורים ד'	מגורים ד'
					1				340			110	230	2248	730	מסחר	מגורים ד'



ועד זמין
לדפוס 50



ועד זמין
לדפוס 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גובה	מספר	תכנית	שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
0	4	4	4	2	9	36	25	60	8924	4047		1898	2980	2248	730	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	25	60	8735	4195		1790	2750	2329	731	מגורים ד'	מגורים ד'
0				1					420			140	280	2329	731	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	25	60	9151	4195		1928	3030	2329	731	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	10854	4410		2538	3906	2611	732	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			100	300	2611	732	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2611	732	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	10854	4410		2538	3906	2654	751	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			100	300	2654	751	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2654	751	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	10854	4410		2538	3906	2740	752	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			100	300	2740	752	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2740	752	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	10854	4410		2538	3906	2441	760	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			100	300	2441	760	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2441	760	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	10854	4410		2538	3906	2450	765	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			100	300	2450	765	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2450	765	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	10854	4410		2538	3906	2573	767	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			100	300	2573	767	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2573	767	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	18	60	4967	2205		1088	1674	1333	768	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	200			50	150	1333	768	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	18	60	5167	2205		1138	1824	1333	768	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	18	60	4967	2205		1088	1674	1332	770	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	200			50	150	1332	770	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	2	9	36	18	60	5167	2205		1138	1824	1332	770	סך הכל	מגורים ד'



תנ"ן זמין
ודפסה 50



תנ"ן זמין
ודפסה 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	36	42	60	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
0	4	4	4	9	2	36	42	60	10854	4410		3906	2538	2664	771	מגורים ד'	מגורים ד'
0				1				60	400			300	100	2664	771	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	11254	4410		4206	2638	2664	771	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	10854	4410		3906	2538	2541	800	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			300	100	2541	800	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	11254	4410		4206	2638	2541	800	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	18	60	4967	2205		1674	1088	1261	802	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	200			150	50	1261	802	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	18	60	5167	2205		1824	1138	1261	802	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	10854	4410		3906	2538	2615	804	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			300	100	2615	804	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	11254	4410		4206	2638	2615	804	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	18	60	4967	2205		1674	1088	1229	806	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	200			150	50	1229	806	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	18	60	4967	2205		1824	1138	1229	806	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	10854	4410		3906	2538	2521	808	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			300	100	2521	808	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	11254	4410		4206	2638	2521	808	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	10854	4410		3906	2538	3128	809	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			300	100	3128	809	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	11254	4410		4206	2638	3128	809	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	10854	4410		3906	2538	2635	811	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			300	100	2635	811	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	11254	4410		4206	2638	2635	811	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	18	60	4967	2205		1674	1088	1472	812	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	200			150	50	1472	812	מסחר	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	18	60	5167	2205		1824	1138	1472	812	סך הכל	מגורים ד'
0	4	4	4	9	2	36	42	60	10854	4410		3906	2538	2631	814	מגורים ד'	מגורים ד'
				1				60	400			300	100	2631	814	מסחר	מגורים ד'

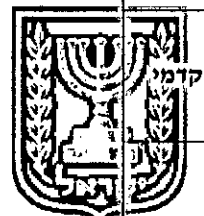


ת.נ.ן זמין
מדפסה 50

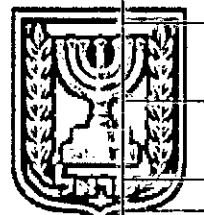


ת.נ.ן זמין
מדפסה 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר שטחי בניה								
							עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	36	42	60	11254	4410		2638	4206	2631	814	סך הכל	מגורים ד'
4	8	4	4	2	4	19		60	22465	1728	3456	4608	12673	11521	530	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	7	27	110	60	38385	20738		6952	10695	11521	530	מגורים ג'	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	4	19		60	14621	1125	2249	2999	8248	7498	533	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	7	27	70	60	25005	13496		4534	6975	7498	533	מגורים ג'	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4		2	8		60					100%	1548	950		מתקנים הנדסיים
4	4	4	4		2	8		60					100%	4567	951		מתקנים הנדסיים
					1			60					60%	83	952		מתקנים הנדסיים
					1			60					60%	81	953		מתקנים הנדסיים
					1			150					150	917	301		שביל
					1			150					150	1902	305		שביל
תו מונה					1			150					150	9047	201		שטח ציבורי פתוח
					1			150					150	1848	203		שטח ציבורי פתוח
					1			150					150	957	204		שטח ציבורי פתוח
					1			150					150	2205	205		שטח ציבורי פתוח



ת"מ
מונה 50

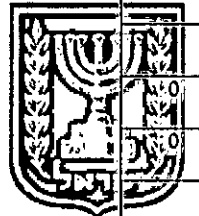


ת"מ
מונה 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה								
					1				150				150	2385	206		שטח ציבורי פתוח
תני מונה					1				150				150	3693	207		שטח ציבורי פתוח
					1				150				150	2528	209		שטח ציבורי פתוח
					1				150				150	2564	210		שטח ציבורי פתוח
					1				150				150	11596	211		שטח ציבורי פתוח
					1				150				150	1166	212		שטח ציבורי פתוח
					1				150				150	5805	214		שטח ציבורי פתוח
					1				150				150	5610	215		שטח ציבורי פתוח
					1				150				150	1667	216		שטח ציבורי פתוח
					1			60	965				965	3828	601	מסחר	תעסוקה
0	4			3	4	19		60	15942	9187		(13) 2895	3860	3828	601	תעסוקה	תעסוקה
0	4			3	4	19		60	16907	9187		(13) 2895	4825	3828	601	הכלל	תעסוקה
					1			60	350				350	1456	602	מסחר	תעסוקה
0	4			3	4	19		60	5945	3495		(13) 1050	1400	1456	602	תעסוקה	תעסוקה
0	4			3	4	19		60	6295	3495		(13) 1050	1750	1456	602	הכלל	תעסוקה
					1			60	370				370	1492	603	מסחר	תעסוקה
0	4			3	4	19		60	6154	3581		(13) 1103	1470	1492	603	תעסוקה	תעסוקה
0	4			3	4	19		60	6523	3581		(13) 1103	1840	1492	603	הכלל	תעסוקה
					1			60	400				400	1552	604	מסחר	תעסוקה
0	4			3	4	19		60	6543	3725		(13) 1208	1610	1552	604	תעסוקה	תעסוקה



ת.ד. 50
בית שמש



ת.ד. 50
בית שמש

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי				
							שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	3725		עיקרי	שרות	1552	604	תעסוקה
	4			3	4	60	6943			(13) 1208	2010		>סך הכל<
					1	60	320				320	605	תעסוקה
0	4			3	4	60	5973	3698		(13) 975	1300	605	תעסוקה
0	4			3	4	60	6293	3698		(13) 975	1620	605	תעסוקה
					1	60	345				345	606	תעסוקה
0	4			3	4	60	6198	3783		(13) 1035	1380	606	תעסוקה
0	4			3	4	60	6543	3783		(13) 1035	1725	606	תעסוקה
					1	60	690				690	607	תעסוקה
0	4	4	4	3	4	60	13623	8775		(13) 2078	2770	607	תעסוקה
0	4	4	4	3	4	60	14313	8775		(13) 2078	3460	607	תעסוקה
					1		950			320	630	901	תעסוקה
													ותחבורה
0	0			3	4	60	15984	12300		914	2770	901	תעסוקה
													ותחבורה
0	0			3	4	60	16934	12300		1234	3400	901	תעסוקה
					1		850						ותחבורה
										280	570	903	תעסוקה
													ותחבורה
0	0			3	4	60	21320	13300		1990	6030	903	תעסוקה
													ותחבורה
0				3	4	60	22170	13300		2270	6600	903	תעסוקה
													ותחבורה
						0	(14) 0			0	0	904	תעסוקה
													דרך מוצעת
0	0	0	0		1	100	(16) 3048			1524	(15) 1524	904	תעסוקה
													ותחבורה
0	0	0	0		1	100	(14) 3048			1524	(17) 1524	904	תעסוקה
													ותחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטח מרפסת ביעד מגורים ג':

-תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות בלבד בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליחיד בממוצע להיתר.

הערות בענין קווי הבניה:

- יותרו קווי בנין 0 תת קרקעיים לצורך חניה, כולל רמפות וגישות לחניה בלבד.

הערות בענין מספר קומות:

- מספר הקומות המצוין בטבלה מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הגג (דירת פנטהאוז).

- גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה, אינו כולל את המתקנים הטכניים, מעקות, חדר מדרגות ויציאה לגג, ובלבד שגובה הבניה הכולל לא יעלה על 426 מעל פני הים. במגרש 902, הגובה הכולל לא יעלה על 449 מעל פני הים.

הערות בנושאי גמישות:

- לעת מתן היתר בניה תתאפשר תוספת זכויות בניה לשטחי חניה בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חניה תת קרקעי אשר יתווסף בתחום המגרש במסגרת עמידה בתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

- ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה, הערה חלה על כל יעודי קרקע המפורטים בטבלה 5.

הערות בענין יעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור":

- שמושים, זכויות והוראות בנייה לתאי שטח 530, 533 ייקבעו בכפוף לפרק 4 יעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".

- למען הסר ספק, ניתן לנצל את זכויות הבניה המוגדרים ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור לשימוש אחד בלבד או למגורים או למוסדות ציבור.

- זכויות הבניה המותרות הינן בהתאם לזכויות הקבועות לשימוש הרלוונטי ואינן במצטבר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(2) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(3) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת משותפים לדיר מוגן, מסחר ותעסוקה.

(4) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח עיקרי של מסחר לא יפחת מ-1000 מ"ר.

(5) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(6) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת משותפים לדיר מוגן, מסחר ותעסוקה.

(7) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(8) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(9) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת משותפים לדיר מוגן, מסחר ותעסוקה.

(10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(11) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(12) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת משותפים לדיר מוגן, מסחר ותעסוקה.

(13) שטחי שירות משותפים לתעסוקה ומסחר.

(14) זכויות הבניה ניתנות לתעסוקה בלבד במפלס התחתון בלבד כמפורט בפרק 4.9. לא ניתן להעבירם למפלס הדרך המוצעת..

(15) מפלס הכניסה הקובעת במגרש מס' 904 תהיה במפלס הכניסה מדרג מס' 20.



תכנון זמין
מונה ודיעסה 50



תכנון זמין
מונה ודיעסה 50

(16) זכויות הבניה ניתנות לתעסוקה בלבד במפלס התחתון בלבד כמפורט בפרק 4 "תעסוקה ותחבורה". לא ניתן להעבירם למפלס הדרך המוצעת.

(17) מפלס הכניסה הקובעת במגרש מס'904 תהיה במפלס הכניסה מדרך מס' 20..



תכנון זמין
מונה הידפסה 50



תכנון זמין
מונה הידפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

על מגרשי הבניה יחולו הוראות הבינוי כלהלן:

1. קולונדות -

- א. בחזיתות המבנים המצוינים עם קולונדות בתכנית זו בנספח בינוי ופיתוח, תותקן קולונדה (סטיו) בקומת הקרקע של המבנה ותובטח בה זיקת מעבר להולכי רגל.
- ב. עומק הקולונדה בין מישור החזית למישור הפנימי יהיה 4 מ' וישמר בה מעבר נקי שלא יפחת מ 3.3 מ'.
- ג. גובה הקולונדה לא יפחת מ 4 מ', אלא אם מתחייב כך באופן נקודתי בשל שיפועי הקרקע.
- ד. פני רצפת הקולונדה יתוכננו במשולב ובמתואם עם פני הרחוב הסמוך לה, ויהיו נגישים ע"פ החוק.

2. חומרי גמר

- א. לפחות 80% משטח חזיתות הבנין יהיו בגמר אבן מסותתת בנדבכים אופקיים.
- ב. לא תאושר בניה בגמר אבן נסורה.
- ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.
- ה. מבני שרותים צבוריים ומתקנים הנדסיים יחופו באבן טבעית מסותתת בנדבכים אופקיים.

3. מזגנים

- א. בכל מבנה תבוצע על ידי הקבלן הכנה מערכות מיזוג אוויר.
- ב. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזות המבנה.
- ג. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבנין או באופן מוסתר על הגגות - הכל באופן המשתלב בחזות הבנין.
- ד. יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדיירי המגרש וסביבתו.
- ה. מי מזגנים יופנו להשקייה בתחום המגרש ככול הניתן.
- ו. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

4. צנרת מרזבים ומתקני תשתית -

- א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבנין.
- ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.
- ג. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

5. שילוט בנינים, שילוט מסחרי -

- א. לא יותר שילוט כלשהוא על חזיתות הבנינים, על גדרות וקירות וכיוב' אלא בכפוף לאישור מהנדס הועדה ובתנאים שקבעה.

6.1	הוראות בינוי
	ב. שילוט כתובת הבנין יותקן ע"פ הוראות מהנדס העיר. ג. שילוט מסחרי בחזיתות מסחריות ובשטחי מסחר יעשה ע"פ הוראות תכנית בינוי ופיתוח ובחברת טיפוס הבניה. 6. גגות - א. יותרו גגות שטוחים או גגות משופעים ובלבד ששיפוע גגות רעפים לא יעלה על 30%. ב. במבנים שגבהם עד 4 קומות ממפלס הרחוב יתוכננו גגות רעפים. ג. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר. ד. גמר גגות משופעים יהיה רעפי חרס בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר. ה. לא יותרו חלונות קוקיה בגגות הרעפים. ו. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות השטוחים ואו בתוך חלל גג הרעפים וכן פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, ומרזבים, ארגזי רוח וכיו"ב יהיו חלק מבקשה להיתר הבניה.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח - תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחמי הבניה, ולמתחמי הציבור למגרשים שגודלם מעל 2 דונם, ולמגרש לתעסוקה ותחבורה, ולמגרש לדירור מיוחד מסחר ותעסוקה, ולמגרשים הנבנים בשלבים, בכפוף להוראות תכנית זו. 2. תכולת תכנית בינוי ופיתוח - התכנית תעשה בק.נ.מ 1:250 ותכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים וכיו"ב ותתייחס לנושאים הבאים: א. מיקומם הסופי של הבנינים במתחם, גובהם, צורתם והמרחקים ביניהם. ב. גדלי ומספר הדירות בבנינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו. ג. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי רגל וכלי רכב. ד. מיקום רחבות הכניסה למבנים. ה. מימדים, וצורה סופית של קולונדה ו/או חזית מסחרית, כולל מיקום ואיפיון שילוט מסחרי. ו. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבנינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים. ז. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציינים את מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים והמתוכנן. ח. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבנין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות. ט. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי הנגר הכל בכפוף להוראות תכנית זו. י. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש. יא. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה. יב. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים. יג. מיקום מתקני תשתית כגון חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיו"ב. 3. גמישות מותרת במסגרת תכנית בינוי ופיתוח - במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחמי תכנון ותאפשר גמישות מקומית מהוראות תכנית זו כמפורט להלן: א. העברת שטחי בניה ויחיד בין מגרשים באותו מתחם תכנון מבלי להגדיל את סה"כ היחיד

6.2

בינוי ו/או פיתוח

- ושטחי הבניה במתחם ובתנאי שהיקף הניוד לא יעלה על 2 יח"ד ממגרש למגרש.
- ב. סך מספר המגרשים בכל מתחם תכנון לא ישתנה, יותרו שינויים מקומיים בגבולות המגרשים באותו ייעוד קרקע במתחם תכנון, מבלי לשנות את מספר המגרשים באותו מתחם.
- ג. שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבנין כמפורט בהוראות תכנית זו, ובלבד שלא יעלו על ± 1.00 מ'.
4. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים.
5. הנחיות גיאטכניות :
- א. המבנים לא יתמכו מדרונות ולכן יתוכננו קירות דיפון, תמך וכו' שיקבלו את לחצי הקרקע וימנעו העברת כוחות כלשהם למבנים.
- ב. יש להפעיל תכנית ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי למניעת נזק בקירטון שהוא רגיש למבנים.
- ג. ביסוס המבנים ייעשה בשיטת כלונסאות על בסיס קידוחי ניסיון פרטניים.
- ד. האבן הקירטונית אינה מתאימה לחיפוי קירות, עקב עמידותה הנמוכה בארזיה.
- ה. מילוי הוואדי ייעשה עפ"י הנחיות יועץ הקרקע.
6. מבנים ניידים :
- לא תותר בניית מבנים ניידים (מניידים) בשטחי יער טבעי לשימור, בשטחי יער נטע אדם קיים בשבילים ובשצ"פים.

6.3

קווי בנין

1. קווי הבניה ומספר הבנינים במגרש יהיו כמפורט בנספח בינוי ופיתוח של תכנית זו.
2. קוו בנין מחייב - במקומות המסומנים כך בנספח בינוי ופיתוח, יהיה קו הבניה לרחוב מחייב ע"פ הגדרת תכנית זו. חזית המבנה תוצמד לקוו הבנין המחייב לפחות 60% מאורכה.
- א. במגרשים למבני ציבור עם קוו בנין מחייב מותר יהיה שלא להצמיד את חזית המבנה בשעור המפורט לעיל.
- גדר המגרש לרחוב תחשב כחזית המבנה לצורך "קו בנין מחייב".
- ב. במגרשים מדורגים לא תחייב הצמדת קומות בנסיגה לקוו הבנין המחייב.
3. מרחקים בין בנינים -
- א. במגרשים שמותרים בהם יותר מבנין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבנינים 8 מ' או 0.
- כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
- ב. תותר חריגה מקומית מהוראה זו ועד מרחק מזערי של 6 מ', משיקולים התכנוניים הנובעים מצורת המגרש, באישור מהנדס העיר.
4. הבלטת מרפסות וגגונים -
- תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.3	קווי בנין 5. דרוג מבנים - א. לא תתאפשר חזית ללא דרוג מעל 3 קומות. ב. עומק דרוג אחד לא יפחת מ 2.0 מ'. ג. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שמשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.
6.4	עתיקות כללי: 1. התוכנית רמת בית שמש רובע ד' (שכונות ד-1/ד-5) נמצאות בתחום האתרים המכרזים כדין: מס' 1623/0, שם אתר: כפר זכריה, י"פ: 1091, עמוד: 1464, תאריך: 18/05/1964 מס' 1624/0, שם אתר: אל-שריעה, ח', י"פ: 1091, עמוד: 1464, תאריך: 18/05/1964 מס' 1691/0, שם אתר: קייאפה, ח', י"פ: 3783, עמוד: 3400, תאריך: 22/07/1990 מס' 1692/0, שם אתר: קולד, ח', י"פ: 4136, עמוד: 4031, תאריך: 19/08/1993 מס' 1773/0, שם אתר: תל ירמות, י"פ: 4071, עמוד: 915, תאריך: 31/12/1992 מס' 1862/0, שם אתר: נחל ירמות, י"פ: 4136, עמוד: 4033, תאריך: 19/08/1993 מס' 6633/0, שם אתר: נחל האלה (צפון), י"פ: 4838, עמוד: 1978, תאריך: 30/12/1999 מס' 7509/0, שם אתר: דיהר זועיטר, י"פ: 4188, עמוד: 1948, תאריך: 30/01/1994 מס' 7541/0, שם אתר: גיבל אל-סירא, י"פ: 4188, עמוד: 1949, תאריך: 30/01/1994 מס' 16337/0, שם אתר: באר חלף, י"פ: 4838, עמוד: 1980, תאריך: 30/12/1999 מס' 17462/0, שם אתר: בית נטיף, ח' (מערב), י"פ: 4838, עמוד: 1980, תאריך: 30/12/1999 מס' 17463/0, שם אתר: תל ירמות (דרום), י"פ: 4838, עמוד: 1981, תאריך: 30/12/1999 מס' 22328/0, שם אתר: נחל ירמות, י"פ: 4838, עמוד: 1983, תאריך: 30/12/1999 מס' 27200/0, שם אתר: קולד, ח' (צפון), י"פ: 4838, עמוד: 2003, תאריך: 30/12/1999 מס' 27201/0, שם אתר: קולד, ח' (דרום), י"פ: 4838, עמוד: 2004, תאריך: 30/12/1999 מס' 27202/0, שם אתר: קולד, ח' (מערב), י"פ: 4838, עמוד: 2004, תאריך: 30/12/1999 מס' 27203/0, שם אתר: קלוד, ח' (מזרח), י"פ: 4838, עמוד: 2004, תאריך: 30/12/1999 מס' 27204/0, שם אתר: קייאפה, ח' (צפון), י"פ: 4838, עמוד: 2005, תאריך: 30/12/1999 מס' 27205/0, שם אתר: קייאפה, ח' (דרום), י"פ: 4838, עמוד: 2005, תאריך: 30/12/1999 מס' 27206/0, שם אתר: קייאפה, ח' (מערב), י"פ: 4838, עמוד: 2005, תאריך: 30/12/1999 מס' 27207/0, שם אתר: קייאפה, ח' (מזרח), י"פ: 4838, עמוד: 2006, תאריך: 30/12/1999 מס' 27232/0, שם אתר: אל-שריעה, ח' (מזרח), י"פ: 4838, עמוד: 2012, תאריך: 30/12/1999 2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. 3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות מתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבוצעו הללו ע"פ תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות, בנוסף על אלה המצוינות בנספח השימור, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשס"ט - 1989, יעשו כל הפעולות

6.4

עתיקות

- המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.
6. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית. ככל שיידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקים שמהות השינויים מחייבת.
7. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכנית, בשל שינויים ומגבלות הנובעות מגילוי עתיקות ייחודיות, יפקע תוקפן של זכויות הבניה, שלא ניתן לממש זכויות הבניה יצומצמו בהתאם, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות בנוגע לשלבי הביצוע:
- א. היתרי בניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפעולות שיידרשו על ידי רשות העתיקות לפי סדרי העדיפות שיפורטו בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית.
- ב. בשלב ראשון תתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי המצב בשטח לרבות תנאים לשימור ולהגנה על הממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.
- ג. היתרי הבניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של האתרים הארכיאולוגיים כך שלא יינתנו היתרי בניה למגורים מבלי להבטיח את השלמת עבודות הפיתוח והשימור של האתרים הארכיאולוגיים.
9. תל ירמות-
- א. תנאי רשות העתיקות לגבי האתר "תל ירמות" הן כדלהן:
- ב. האתר תל ירמות הינו אתר עתיקות מוכרז כ"תל ירמות", מס' 1773/0, י"פ 4071, עמ' 915, מתאריך 31/12/1992.
- ב. פיתוח האתר תל ירמות הנו תנאי לאיכלוס מיח"ד 2,500 ומעלה.



6.5

חניה

1. כללי -
- א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ב. החניה תותקן בקומת הכניסה של המבנה ו/או במרתפים.
- ג. הכניסה לחניונים תהיה במקום המצוין לכך בנספחים בינוי ופיתוח ותנועה או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם.
- ד. החניה בשטח המגרש יכול שתהא חניה עילית פתוחה או מקורה ו/או תת קרקעית, בחלקה או במלואה ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והקפי בניה, שטחים מגוננים, בתי גידול לנטיעות, אמצעי השהית מי נגר וכיוב'.
2. חניה לבנייני ציבור, מסחר ותעסוקה, תעסוקה ותחבורה, דיור מיוחד מסחר ותעסוקה - תקן החנייה לבנייני הציבור, למסחר ולתעסוקה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה, לשימושים המוצעים במגרש.
3. מקומות חניה מחוץ למגרשים -
- לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת.
4. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס, מסוף תחבורה ומבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.



6.5	חניה חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.
6.6	איכות הסביבה 1. אקוסטיקה - א. תכנון מבני הציבור יעשה בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש. ב. תנאי למתן טופס איכלוס למבני הציבור יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, ככל שיצו העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח, שהוכן על ידו. ג. היתר בנייה למבני ציבור, מגורים ומגורים מיוחד הגובלים בדרך מס' 5 ו-100 ילווה בחו"ד אקוסטית שתבחן את הצורך בבנייה אקוסטית. ד. הנספח האקוסטי יכלול תכניות וחישובים הכוללים תכנית להפחתת הרעש לעמידה בקריטריון, באמצעות מיגון דירתי. ויכל פירוט של אמצעי הפחתת הרעש המתוכננים לשורת המבנים הראשונה הקרובה לכביש. בנספח יוצג תכנון האמצעים בהתאם לכללים הבאים: - חלונות הפונים לכיוון הכביש והמשמשים כפתחים לחללים רגישים לרעש (חדרי מגורים וחדרי שינה), יהיו בעלי אינדקס בידוד של 30 dB(A) או יותר לרעש תחבורה. - כל הדירות המטופלות יכילו אמצעים המאפשרים שהייה בהם בחלונות סגורים. - בנספח יוצגו פרטי החלונות והדלתות ופרטי התכנון לאיטומם. - בנספח האקוסטי יוצגו חישובים, המוכיחים כי רעש מעי המיזוג בבתים בתכנית, עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990. 2. בניה ירוקה א. הועדה המקומית ומהנדס העיר, בבואם ליתן היתרי בניה יכולים להנחות מימוש התקנים לבניה ירוקה, במלואם או חלקית נבחרים מתוכם לפי העניין ובהתאמה לעיר ולמאפייני הבינוי והאוכלוסיה ובהתאם לנספח לבניה הירוקה. ב. בהיתרי הבניה למוסדות גדולים (בי"ס, מתנ"ס) ייבחן כיצד ליישם את התקן לבניה ירוקה או מרכיבים מתאימים ממנו, בכפוף לעקרונות שתקבע העירייה בהנחיות מהנדס העיר ומשרד החינוך.
6.7	איכות הסביבה 1. אקולוגיה - א. בכל השטחים אשר אינם מיועדים לבניוי לא יתבצע פיתוח כלשהו למעט פעולות הנדרשות לצורך גישה לציבור והעברת תשתיות. ב. קווי הדיקור של הבינוי המתוכנן לא יחרגו מתחום המגרשים לפיתוח ולא יחדרו אל תחום השטחים הפתוחים הטבעיים. ג. סקר והעתקת גיאופיטים וצמחים נדירים יעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים ובליווי אגרונום, ככל הניתן, גיאופיטים יועתקו לשצ"פים בתחום התכנית שסומנו בנספח הנוף. העתקת הגיאופיטים תבוצע ע"פ הנחיות "סקר גיאופיטים בתוכנית הרחבת בית שמש" של דר' רון פרומקין, יוני 2011. הגיאופיטים יאספו ע"י קבלן העתקות מאושר ע"י רט"ג, בתאום מול רט"ג ולאחר קבלת אישור מהם בכתב. הגיאופיטים יאספו ידנית באחריות קבלן ההעתקות ועל חשבונו. העתקת הגיאופיטים תבוצע בהתאם ל"תוכנית נופית מנחה לעבודות עפר" מטעם אדרי הנוף של התוכנית. התוכנית תכלול הנחיות לנושא מועדי ההעתקה, סימון השטחים המיועדים להעתקת גיאופיטים, סימון אזורי שתילה זמניים / הנחיות אחסון וכן הנחיות לגבי מיקומם הסופי.

איכות הסביבה

6.7

ד. טרם תחילת העבודות בשטח יתבצע איסוף של צב יבשה מצוי. הפרטים שימצאו בשטחים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים טבעיים של גריגה ובתה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

ה. במסגרת הגינון יעשה שימוש מרבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסכניים בצריכת מים. לא ייעשה שימוש במיני צומח המוגדרים כפולשים. יתבצע מעקב אחר התבססות צומח פולש בשטחים הסמוכים לקווי הבינוי ובהתאם ינקטו פעולות ממשק ואחזקה לסילוקו.

ו. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.

ז. שטחים טבעיים הגובלים במגרשים לפיתוח יגודרו טרם תחילת העבודות.

ח. שטחים טבעיים שנפגעו במהלך העבודה ישוקמו באחריות בעלי המגרשים הגובלים, לפי החלטת מהנדס העיר ולא יאוחר ממועד אכלוסם של המגרשים הגובלים.

ט. תכנון שצ"פים בתחומי התכנית ייעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטחם ובהתאם לנספח נוף. בשטחים עשירים בערכי טבע מוגנים ייעשה מאמץ לשמור על ערכי טבע אטרקטיביים באתרי טבע עירוני. לשטחים אלה ייקבעו הנחיות מיוחדות שייעודן מניעת הפגיעה בערכים המייחדים ומאפיינים את האזור.

י. שימור תשתיות טבעיות בתחום השצ"פים יבוצע על בסיס נספח הנוף לעת הכנת תכנון מפורט לשצ"פ ייבחנו כל המשתנים הנ"ל ע"י אדריכל הנוף והאקולוג והתכנון יבטיח את איכות השטח כאמור.

יא. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים ציבוריים, שהם בעלי ערך ועניין ישמרו בפיתוח השטח, ככול שהדבר משתלב בתכנון.

יב. תכנית הפיתוח הנופית, שתאושר לפני תחילת העבודות תקבע את השטחים שאליהם יועתקו עצים, גיאופיטים ומיני צומח נדירים. בשטחים אלו תותקן מערכת השקיה קבועה לעצים. העבודה תבוצע בידי בעלי מקצוע מתאימים ובאישור רשות הטבע והגנים.

2. שימור והעתקת עצים -

א. עץ לשימור: בתכנית הפיתוח מסומנים עצים לשימור. כל תכנית שתאושר למגרש (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) בו מסומן עץ כאמור חייבת להראות את האמצעים שיינקטו על ידי היזם להגן ולשמור על העצים במהלך העבודות ולאחר מכן על ידי הבעלים או הרשות המקומית, הנ"ל יכלול בין השאר: הגנה פיזית לעץ (גדר איסכורית) השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכניות הפיתוח והגינון וכדומה. תכנית השימור כאמור תיערך על ידי אדריכל הנוף בשיתוף אגרונום ותאושר על ידי פקיד היערות.

ב. עץ להעתקה: בתכנית הפיתוח מסומנים עצים להעתקה. כל תכנית שתאושר למגרש (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) בו מסומן עץ כאמור חייבת להראות את האמצעים שיינקטו על ידי היזם להגן ולשמור על העצים במהלך העבודות, להעתקת העץ למקום חדש בתחומי המגרש ולאחר ההעתקה שמירה על העץ על ידי הבעלים או הרשות המקומית, הנ"ל יכלול בין השאר: הגנה פיזית לעץ (גדר איסכורית), השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכניות הפיתוח והגינון וכדומה. תכנית ההעתקה כאמור תיערך על ידי אדריכל הנוף בשיתוף אגרונום ותאושר על ידי פקיד היערות.

חלוקה ו/או רישום

6.8

א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תו"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
6.9	הוראות פיתוח
על מגרשי הבניה יחולו הוראות הפיתוח כלהלן: 1. מפלס הכניסה הקובעת א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. ב. מותרת חריגה של 1.0 מ' ובלבד שמפלס הכניסה לא יהיה גבוה ביותר מ- 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למרכז המגרש. 2. שטחים מגוננים ונטיעות - א. לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יתוכנן ללא ריצוף או בניה. בשטח זה תתאפשר השהיה, ניקוז, חלחול מי נגר, כמפורט בסעיף 6.16.2 להלן. ב. ככל הניתן, יעשה שימוש במערכות השקיה בטפטוף שהן מבוקרות מחשב. ג. בכל מגרש בניה ינטע עץ בוגר לכל 200 מ' משטח המגרש או לכל 3 יחיד. ד. תותר חריגה מקומית מהוראות אלו למגרשים, ובלבד שתשמרנה במסגרת המתחם, כפי שיוצג בתכנית בינוי ופיתוח למתחם התכנון, ובאישור מהנדס העיר. 3. קירות תמך: א. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. ב. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. ג. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. ד. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלו על 3 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות הגובה כפי שפורטו בסעיף ג' לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. ה. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לחרוג ממגבלות הגובה עד גובה של 4 מ' וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה. ו. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה. ז. ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים הציבוריים. ח. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים בגבול המגרש, בחזית הרחוב ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של	

6.9	הוראות פיתוח 1.5 מ' לפחות והגשישה אליו תהיה חופשית מהרחוב ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה. ט. במגרשים בהם שטח החניה גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבינוי של המגרש. י. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'. 4. הנחיות ביסוס: א. יבוצעו בדיקות לקביעת רמת העבדות של הקירטון באתר. תוצאות הניסוי יקבעו את המפרט האופייני לאתר (אבן מכסימלית, דירוג מכני, עובי שכבות, צפיפות, רמת הידוק). ב. יש להפעיל תכנית ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי למניעת נזק בקירטון. ג. ביצוע המדרונות יעשה בליווי גיאולוג ומודד.
6.10	סטיה ניכרת הנושאים המפורטים להלן יהיו סטיה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. א. שינוי קווי הבניין המפורטים בתשריט: צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין. ב. בשימושים של מבני ציבור לפי הרשום בפרק 4 "מבנים ומוסדות ציבור" סעיף שימושים. ג. שלביות ביצוע, תנאים למתן היתר בניה, והתנאים לאכלוס לעניין דרכים ותשתיות. ד. מספר יחידות המינימלי המחויב לביצוע בתכנית זו הינו 2,446 יח"ד (כולל יחידות לדזור מוגן).
6.11	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה - כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. ב. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה. ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. ד. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה ככל הניתן שימוש בחשמל מהרשת. ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ז. בשלב הבנייה תבוצע הרטבה בתחומי תא השטח בהתאם להנחיות היחידה להגנת הסביבה. ח. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 2. הגבלות לשימושי מסחר, מסחר ומשרדים, מסחר ותעסוקה:

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

- א. היתר הבנייה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית העירונית.
- ב. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.
- ג. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.
- ד. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.
- ה. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה.
- ו. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.
- ז. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.



תנאים למתן היתרי איכלוס

6.12

1. תנאי לטופס איכלוס למגורים בתחום התכנית, יהא גמר פיתוח של השצ"פים הסמוכים למגרשי מגורים.
2. תנאי לטופס איכלוס אחרון יהא השלמת פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית.
3. תנאי לתחילת איכלוס יח"ד בתכנית זו יהא פתיחת דרך מס' 38 לתנועה בחתך דו מסלולי (לפחות שני נתיבים בכול מסלול).
4. תנאי לטופס איכלוס ראשון יהא ביצוע התכנית להגדלת המכון טיהור טיפול בשפכים אשר אושרה בוועדת הביוב המחוזית.
5. תנאי לטופס איכלוס ראשון יהא הקמתו והפעלתו של המתקן לתחמ"ש הכולל בתכנית בשטח 181.
6. תנאי למתן טופס איכלוס הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
7. תנאי למתן טופס איכלוס מגורים ראשון יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה, כולל ההסדרים הדרושים לתחבורה ציבורית (תחנות אוטובוסים, תחנות היסעים, מסוף תחבורה (תאי שטח 901,903) ואישורם ע"י מהנדס העיר.
8. תנאי לטופס איכלוס ראשון יהא גמר ביצוע דרך מס' 6 בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
9. בנושא מתן טופס איכלוס למגורים בבהתאם לשלכיות ביצוע של מבני ומוסדות הציבור ראה סעיף 6.13 סעיף קטן 8 (תנאים למתן היתרי בניה) בהוראות תכנית זו.



תנאים למתן היתרי בניה

6.13

- היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים:
1. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית זו יהיה ביצוע סקר לאיתור צבי-יבשה (מין בסכנת הכחדה בישראל) והעקתם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.
 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש משותף.
 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הוצאת היתר לתחמ"ש הכולל בתכנית בשטח 181.
 5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי



6.13

תנאים למתן היתרי בניה

ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בהתאם לנספח עודפי העפר ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית שורק.

א. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:

- תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה לל"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.
- התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.
- איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.
- פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

ב. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

6. תנאי להיתר בניה ראשון, יהא תחילת ביצוע דרך מס' 6.

7. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הוצאת היתר בניה ל 60% מהיקף יחידות הדיור במתחם 1 בהתאם לקבוע בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 1/30. יחד עם זאת תותר הקמת מתקן הנדסי בתא שטח 951 בכל שלב לפי הצורך.

8. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות. בעת אישור תכנית הסדרי התנועה יבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה רובעיות, ובכלל זאת הדרכים, חתכי הרוחב של הדרכים, מעברים, הפרדות מפלסיות בדרך מס' 5 וגשר במערב כביש 100 (כביש הטבעת ברובע ד'). הביצוע בפועל ייקבע בהתאם למסקנות הבחינות האמורות.

9.

- תנאי להוצאת היתר בניה ל- 1,000 יח"ד ראשונות בתכנית יהא השלמת תכנון של מבני הציבור לשימושים הבאים: חינוך, תחנה לאס ולילד ומתנ"ס בהיקף הנדרש ל- 1,000 יח"ד בתחום התכנית.

- תנאי להיתר בניה ליתרת יח"ד בתכנית יהא השלמת תכנון ליתרת מבני הציבור בתחום התכנית, ותנאי לקבלת טופס אכלוס לאותן יח"ד יהא גמר ביצוע עבודות פיתוח למבני הציבור של 1000 יח"ד הראשונות בתכנית.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים:

10. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא, לאחר תחילת ביצוע דרך מס' 6.

11. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא, לאחר תחילת עבודות סלילת דרך מס' 38 בקטע "שער הגיא-נוחם" וההפרדה המפלסית דרך מס' 38- מסילת הרכבת, והכול לפי תכנית הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.

12. תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל 1000 יח"ד מתוכנית זו יהא השלמת ביצוע מסוף התח"צ.

13. תנאי להיתרי בניה הגובלים בדרכים מס' 5, 100, או במסוף התחבורה, יהיה הכנת חו"ד אקוסטית ואישור היחידה הסביבתית שורק לחו"ד זו.

14.

- תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל- 3000 יח"ד יהא סלילת דרך מס' 5 בקטע שבין דרך מס' 375 לרחוב הרב הרצוג.

- תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל- 6000 יח"ד יהא פתיחת לתנועה של דרך מס' 38

6.14	תנאים למתן היתרי בניה בקטע "נוחם- רמת ב"ש" במתכונת דו מסלולית (לפחות שני נתיבים בכול מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתיים. - תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-8000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורים במערכת התחבורתית לפי המלצות בה"ת מעודכן כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה והוועדה המחוזית. יובהר כי שלביות הביצוע מתייחסת לכלל יח"ד, במצטבר, בדרום בית שמש, וכי ניהול המעקב אחר הוצאת היתרי בניה יעשה ע"י הוועדה המקומית וזאת לצורך עמידה בשלבי הביצוע כפי שנקבעו. 15. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים. 16. הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחמי תכנון ולמגרשים ציבוריים כמפורט בפרק 6 "בינוי וואו פיתוח". היתר בניה למגרש ילווה בתכנית בינוי ופיתוח למתחם הכולל את המגרש, ויהיה בהתאם להוראותיה. 17. תאום תשתיות עם מהנדס העיר כמפורט בפרק 6 "תשתיות". 18. הצגת "חדרים לבניה בעתיד" והתשתית ההנדסית שתוכן עבורם בעת הקמת המבנה, ע"פ הוראות תכנית זו. 19. סימון דירות להמרה, עפ"י הוראות תכנית זו. 20. מינוי חברת ניהול ואחזקה למגרשים שנקבע כך בהוראות תכנית זו (פרק 4 סעיפים- "תעסוקה", "תעסוקה ותחבורה", "דיור מיוחד מסחר ותעסוקה"). 21. הצגת אישור מטעם רשות הטבע והגנים על ביצוע העתקת הגיאופיטים ועל כך שהעתקה בוצע לשביעות רצונם. העתקת הגאופיטים תעשה בהתאם למפורט בסעיף 6.6 איכות הסביבה. 22. סימון עצים לשימור ועצים להעתקה בהתאם לפרק 6 סעיף "איכות הסביבה". 23. אישור רשות העתיקות. 24. תנאי למתן היתר בניה יהיה קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס. 25. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מחברת חשמל מחוז ירושלים. 26. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר. 27. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות תא השטח על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 28. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס העיר. 29. תנאי למתן היתר בניה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה, עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום. 30. תנאי להוצאת היתרי בניה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר. 31. כל בקשה להיתר בניה לבנין מגורים בתא שטח ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח בקני"מ 1:250. המידע הנדרש בתכניות הבינוי והפיתוח הנ"ל מפורט בהוראות הבינוי והפיתוח שבתכנית זו.
6.15	תנועה 1. תנועת הולכי רגל - תותקן תשתית רציפה, נגישה ונוחה לתנועת הולכי הרגל, ע"פ הוראות תכנית זו. תובטח נגישות מלאה לכל יעד בתכנית כנדרש ע"פ כל דין.

6.15	תנועה
	2. תנועת אופניים - תותקן תשתית רציפה ויעילה לתנועת אופניים ע"פ הוראות תכנית זו תנועת האופניים תופרד מתנועת הולכי הרגל. תנועת האופניים תופרד מתנועת רכב מנועי ע"פ עוצמת התנועה החזויה ומהירותה. יותקנו שטחי חניה ואחסנה לאופניים, במגרשים ליעודי הקרקע השונים כמפורט בתכנית או ע"פ הוראות החוק ותקנותיו. 3. מיתון תנועה - התנועה בתחום התכנית תתנהל באמצעים של מיתון תנועה ע"פ הוראות התכנית. ברחובות ממותני תנועה תנתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים על תנועת רכב פרטי. 4. תחבורה ציבורית - תובטח עדיפות לתחבורה ציבורית על רכב פרטי בכל האמור בהקצאת נתיבי תנועה, מקומות חניה, תחנות אוטובוסים, הסדרי תנועה, תמרור רימזור וכיו"ב.



6.16	תשתיות
	1. תברואה ואצירת אשפה - א. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לנספח האשפה המנחה ובתאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת בעיר, לעת פיתוח התכנית. ב. יש להקצות בכל מגרש מגורים בו צפויות להבנות 18-30 יח"ד, מתחם להצבת מיכל פסולת טמון של 6 מ"ק. במסוך למיכל, יש להקצות מקום להצבת 2 עגלות/ פחים לאצירת פסולת מופרדת. במידה ולא ניתן להציב מיכל פסולת טמון, יש לאשר מול העירייה את פתרון האשפה. ג. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים. ד. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין. ה. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים. בנוסף, ישולבו מתקני מיחזור שכונתיים במגרשים למבני ציבור בכפוף לאישור מהנדס העיר. 2. ניקוז ומי נגר - א. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קוי ניקוז ברחובות סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים עד למוצא לשצ"פים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים. ב. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז. ג. אין לנקז מי נגר מן המגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל או למגרש שכן (למעט בתנאים המפורטים בתכנית זו). מי נגר ינוקזו אל שטח איסוף קרוב בתחומי המגרש, או קולטן מערכת ניקוז באישור מחלקות התשתיות ברשות המקומית. העדפת הזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. ד. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית תובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.



6.16	תשתיות
	השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. ראה נספח נג. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ו. בבקשה להיתר בניה במגרשי הבניה ישמרו העקרונות הבאים: ז. לפחות 15% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן. תכנון הניקוז של מגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות ובמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לטובת בית השורשים של הנטיעות במגרש. ח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ט. בסמכות הועדה לצמצם את היקף השטח הפנוי כאמור ובלבד שנימק זאת בהחלטתו. י. החניות במגרשי המגורים והציבור ירוצפו באבן מחלחלת. יא. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח מחלחל. יב. מגרשים הגובלים ביער/ או שטחים טבעיים, ינוקזו לשטח הטבעי באופן שיבטיח זרימת מי נגר להשקיית הצומח. 3. חשמל - א. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשטחים ציבוריים או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ששטחם עולה על 6 דונם, בתאום עם מהנדס העיר, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובתשריט. ב. המידות הסופיות של חדרי השנאים תקבענה בשלב היתרי בניה. ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ד. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף. ה. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות שמורות הטבע והגנים.

6.17	תשתיות
	4. תקשורת - א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים. ג. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים - הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף. ד. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.

תשתיות

6.17

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

5. ביוב -

א. תנאי לקבל היתר בניה ראשון הינו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ג. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף הקיים בחיבור גרויטציוני ישיר.

ד. תנאי להיתר בנייה לעבודות תשתית ופיתוח בתחום היישוב הנו הגשת חישובים המוכיחים כי קו המאסף האזורי מסוגל להוליך את מכלול השפכים האזוריים, לרבות שפכי השכונות המתוכננות.

ה. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.

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

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

ח. יעשה שיקום נופי מלא לשטחים שיפגעו עקב העברת קווי ביוב מאספים מהשכונה אל הוואדיות ולמערכת העירונית- יעשה מאמץ למקם את קו הביוב על בסיס הציר הקיים בוואדי (ככל שניתן).

6. מים -

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.

ב. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.

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

7. מערכות גז ביתי -

א. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים. תותר הקמת צוברי

גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/תאי שטח במתחם או למתחם כולו.

ב. פתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבניה.

8. מעבר תשתיות בין מגרשים -

א. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.

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

ג. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.

6.17	תשתיות	ד. תשתית מים וביוב העוברת במגרשים פרטיים או ציבוריים תעבור בין גבול מגרש לקו בניין בלבד. 9. תאום תשתיות כתנאי להיתר בניה - א. היתרי בניה יותנו בתאום תשתיות עם מהנדס העיר ובין היתר - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, דרך, עמודי תאורה, קווי תאורה ומרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
6.18	זיקת הנאה	1. כללי: א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב וכן השטח המסומן כקולונדה סטיו (כמפורט בסעיף 6.1.1) ישמש כמעבר חופשי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 2 להלן ובהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד. 2. מיקומו הסופי ומימדיו של השטח עם זיקת מעבר יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב לכל מתחם תכנון כמפורט בסעיף 6.2 באישור מהנדס העיר.
6.19	חומרי חפירה ומילוי	1. טיפול בעודפי חפירה ומילוי (להלן-עודפי עפר) יערך בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו, ובכפוף להנחיות מהנדס העיר. 2. שטחים שמיועדים למילוי בתכנית ימולאו מעודפי חפירה שייווצרו בתחומי רמת בית שמש, ככול שעודפי העפר מתאימים, לפי קביעת יועץ הקרקע. 3. אתרי וויסות זמניים: א. בתחום רובע ד' מותר להפעיל אתרי וויסות זמניים לטיפול, אחסון ושיווק של עודפי עפר שמיוצרים בתחומי הרובע בלבד. ב. אתר וויסות יכול לכלול גם תחנת מעבר לפסולת בניין. ג. אסורה הקמת אתר וויסות או שפיכה של עודפי עפר בשטחים פתוחים שמיועדים לשימור: יער, עתיקות, שטחים פתוחים, או שצ"פים אקסטנסיביים. ד. אתרי הוויסות יפותחו במקומות ובשלביות שקבע הנספח המנחה הנלווה לתכנית. בסמכות מהנדס העיר בהתייעצות עם היחידה הסביבתית בית שמש- שורק לאשר אתרים אחרים/נוספים לפי הצורך. ה. באתר ויסות יתאפשרו השימושים והתכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בניין, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר, מתקנים למיון והשבחה כגון: נפות ומגרסות, אמצעים לבדיקות איכות לסוג החומר, שטחי התארגנות ולוגיסטיקה: משרדים, ביתן שומר, שירותי עובדים, דרך גישה, מאזני משקל, גדר, שער, תאורה, וגנראטור לאספקת חשמל, קו מים ואמצעים להרטבה

6.19	חומרי חפירה ומילוי
	ולמניעת אבק כגון: ממטרות. 1. היתר בנייה לאתר וויסות/תחנות מעבר לפסולת יכלול: (1) מפה מצבית ועליה סימון גבולות האתר, מיקום המבנים והמתקנים, גדרות ושערים ותשתיות מים, חשמל וביוב לעובדים. (2) שטח עירוני העפר וגובהם המקסימאלי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'. (3) הסדרת פתרונות הניקוז, ומניעת היווצרות סחף עפר, קרקע ובזבז למחוז לשטח האתר. (4) סימון דרכי הגישה ופתרונות התנועה (5) קביעה מחייבת למועד סיום פעולת האתר. (6) הנחיות להשבת השטח ליעודו בתכנית ולשיקום מפגעים בסביבת האתר, ככול הנדרש. (7) אכלוס מגרשים גובלים למגורים ולמוסדות ציבור יותנה בסיום פעולת האתר, בכפוף להנחיות מהנדס העיר. (8) תנאי לאכלוס מגורים במרחק של לפחות 100 מ' מאתר הוויסות יהיה הפסקת הפעילות של האתר והגבלות נוספות, ככול שיינתנו במסמך הסביבתי ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. (9) הנחיות סביבתיות: א. מסמך סביבתי, המפרט אמצעים למניעת מפגעים ומטרדי אבק ורעש, שיוכן לפי הנחיות ובאישור היחידה הסביבתית שורק. ב. האתר יגודר בגדר היקפית אטומה בגובה של לפחות 2.0 מטר. הכניסה לאתר תהיה דרך שער כניסה מבוקר. ג. עמידה בתקנות למניעת מפגעים. ד. מהנדס העיר יוכל לאשר עבודה בשעות הלילה לאחר שנבחנו ההיבטים הסביבתיים ונמצא שלא נגרמת הפרעה לשימושים סמוכים ולאקולוגיה. ה. המשרד להגנת הסביבה/היח' הסביבתית האזורית יוכלו לחייב את מפעיל האתר לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק, ולדרוש נקיטת אמצעים למזעור מפגעים, כגון: ו. אמצעי השתקה אקוסטיים ומתזי מים במגרסות ובנפות ז. סלילה או הרטבה של דרכים, משטחי עבודה וערמות אחסון ח. טיאוט ושימוש בשרוולים. ט. אין לאחסן, לטפל ולתדלק כלים בתחום האתר.

6.20	היטל השבחה
	1. הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.21	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

6.22	הוראות בזמן בניה
	1. כללי - א. חריגה מגבולות מתחמי הבניה, ו/או המגרשים כתוצאה מאילוץ ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור מהנדס העיר, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית.

6.22

הוראות בזמן בניה

ב. בגבול המגרשים לפיתוח, הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות, יוצבו גדרות פח/ איסכורית, בגובה של כ- 2 מ', שימנעו דרדור אבנים ופסולת בניין במורד הערוץ. על ההיתר לכלול סימון הגדרות הני"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.

ג. ביצוע הגדר כמפורט בהיתר הבניה, יהיה תנאי לתחילת העבודה.

ד. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות. ה. לא תותר השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול מתחם הבניה ו/או המגרש. חומרים שיפלטו מחוץ לגבול האמור יפוננו כך שהשטח הסמוך יושב למצבו הטבעי.

ו. הגישה לאתר תעשה בתוואי דרכים מאושרות בלבד ולא דרך השטחים הפתוחים (ככל הניתן).

ז. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.

ח. מהנדס העיר יכול לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.

ט. ככל הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.

י. טרם תחילת עבודות הפיתוח, יתבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה. הקרקע תערס בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים.

יא. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות במטרה למנוע התדרדרות שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.

יב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

2. שטחי התארגנות -

א. שטחי התארגנות, אחסון ציוד, חומרי גלם ובנייה לעת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחמי הבניה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יאושרו בתיאום עם היח' הסביבתית בית שמש-שורק. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבנייה.

ב. בהיתר הבניה יקבעו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, אבק ורעש. תדלוק וטיפול בציוד מכני יעשה בהתאם לתקנות, דלקים ושמינים יאוחסנו במיכלים סגורים בתוך מאצרות.

ג. בהיתר הבניה יקבעו לוח זמנים ותנאים להשבת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות.

6.23

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי לביצוע עבודות בשטח - הודעה לחיל האוויר שבועיים לפני מועד ביצוע העבודות.

2. מגבלות הגובה כפי שאושרו על ידי משרד הביטחון:

א. גובה הבניה בכל תחום התכנית למעט מגרש 902 לא יעלה על 426 מעל פני הים.

ב. במגרש 902 תותר בניה עד גובה 84.0 מ' מעל מפלס הכניסה, ועד 449 מעל פני הים.

ג. גבהי הבניה המרביים האמורים לעיל כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

ד. כל חריגה ממגבלות אלו תהיה באישור משרד הביטחון.

3. מגדל במגרש 902 יסומן בסימון לילה על פי התקן ולפי הנחיות חיל האוויר, במידה והבניה תהיה לגובה של מעל 426 מ' מעל פני הים.

4. הוראות להקמת עגורנים/מנופים כלהלן:

- גובהם של עגורנים/מנופים לא יחרוג מהגובה המרבי לבניה כאמור בסעיף 2 לעיל.

6.23	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	- העגורנים יסומנו בסימון יום ולילה לפי התקן הישראלי 5139. - חריגה מהגובה הנ"ל עבור עגורנים / מנופים תהיה באישור משרד הביטחון.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסר 50



תכנון זמין
מונה הדפסר 50

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אילון ברנהרד	משרד הבינוי והשיכון	אדריכלי מחוז ירושלים
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים 500100797	מדינה כללי	אילון ברנהרד משרד הבינוי והשיכון
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מדינה כללי	מדינה כללי	מדינה כללי
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מדינה כללי	מדינה כללי	מדינה כללי

פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510702675
בן גוריון 1 בני ברק 51201
טל: 03-6142142-08 מקס: 03-6142141

