

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1062983

מתחם וולפסון - רמת בית שמש נווה שמיר ה-1

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

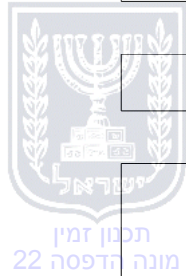
24/01/2024

לאשר את התוכנית

06/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005209054/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמות בעיר בית שמש, בשכונה המזרחית נווה שמיר, הממוקמת ברמת בית שמש ה-1, על צומת הרחובות אהרונסון וקליין.
התוכנית באה ליצור מוקד שכונתי הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה.
מחזק את הקישוריות למתחם מבני הציבור, לגני הילדים ולבית הספר היושבים ברחוב סיוון ורח' אב.
המגרש לאורך רחוב קליין יתוכנן כמתחם מגורים המשלב מסחר שכונתי לאורך חזית הרחוב עם הפניית המגורים לנוף, לשמורת הטבע המתוכננת.
המגרש הפינתי התחום על ידי רחוב אהרונסון וקליין יתוכנן כמגרש לתעסוקה ומסחר המלווה את הרחוב.
התכנית יוצרת מסגרת תכנונית חדשה על ידי תכנון מחדש של המגרשים, שינוי היעוד וקביעת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם וולפסון - רמת בית שמש נווה שמיר ה-1
-----	------------------------	-----------	--

מספר התכנית 102-1062983

1.2	שטח התכנית	7.696 דונם
-----	------------	------------

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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בית שמש

קואורדינאטה X

200136

קואורדינאטה Y

622815

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי, הצטלבות רחובות אהרונסון וקליין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	העונות		

שכונה

נווה שמיר, רמת בית שמש ה-1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34575	מוסדר	חלק	26, 55, 74	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
102-0434829	11, 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>בש/ 200</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה ומשנה את היעודים וזכויות הבניה לתאי שטח 10 ו 11 בלבד.	4371	1197		16/01/1996
<u>102-0434829</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה ומשנה את היעודים וזכויות הבניה לתאי שטח 10 ו 11 בלבד.	9041	8054		16/08/2020



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורן ברודנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורן ברודנר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	12/02/2024	אורן ברודנר	15: 40 12/02/2024		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/07/2023	אבירם אגאי	11: 44 17/07/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/01/2022	אורן ברודנר	15: 02 08/05/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איציק רבר (1)		טריסון יזום ובניה בע"מ	בית שמש		6	052-6737003		6737003@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתן הנביא 6 בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה כהן		טריסון יזום ובניה בע"מ	בית שמש	(1)	6	054-8099179		

(1) כתובת: נתן הנביא 6 בית שמש.

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	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א.ברודנר אדריכלים	הרצליה	בן גוריון		09-7792800	03-5493657	Office@prion-arc.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	אריאל סדרה	30045174	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
דופלקס	דירה בעלת שני מפלסים הכוללת שטח גג. הקומה השנייה ללא אפשרות כניסה נפרדת מחדר המדרגות (הכניסה דרך יחידת המגורים בלבד) ומשמשת להרחבה של יחידת הדיור שמתחתיה או מעליה לפי העניין. גובה קומת המגורים הנספחת עד 3.5 מ' נטו ולא תחושב במניין הקומות.
מצללה/פרגולה	כהגדרתה בחוק.
מרפסת גג	חלק ממישור גג או מישור תקרת קומה (תוצאה של דירוג בנין) המופרד על ידי קיר מפנים הדירה ודלת מעבר בניהם, המוקף במעקה ואשר רצפתו מהווה המשך לרצפת הדירה.
מרפסת קונזולית, מרפסת גזוזטרה ומרפסת בגובה שתי קומות.	מרפסת זיזית (קונזולית) ו/או גזוזטרה, הבולטת או שקועה מפני מישור קירות הבניין. יכולה להיות מתוחמת עד 3 צדדים בקירות ויכולה להיות מקורה בחלקה. גובה מעקה על פי תקן.

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 למגרש ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, ולמגרש ביעוד תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד למגרש 100 ממגורים, מסחר ותעסוקה ליעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. שינוי יעוד למגרש 201 ממגורים, מסחר ותעסוקה ליעוד תעסוקה.
3. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת מס' קומות.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת תכסית בינוי.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
תעסוקה	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	100
זיקת הנאה	תעסוקה	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ותעסוקה	7,696	100
סה"כ	7,696	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	4,561.64	59.27
תעסוקה	3,134.88	40.73
סה"כ	7,696.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

- א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.
 ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לכל הסוגים .
 ג. מסחר קמעונאי לסוגיו, מכוני יופי.
 ד. מועדון דיירים, חדרי כושר ומתקני ספורט, חדרי חוגים וסטודיו.
 ה. לובאים, חדרי עגלות, חדרים טכניים.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

הוראות בניה :

1. תותר בניה של יותר מבניין אחד .
2. מרחק בין מבנים (לא כולל מרפסות) לא יקטן מ 10 מ'.
3. יותרו מרפסות בכל צורותיהן, כגון : בולטות/ זיזיות, חצי שקועות ואו מקורות.
4. תתכן חריגה של מרפסות מקווי בניין לכיוון שטחים ציבוריים (לכיוון החזית הדרום מערבית ולכיוון החזית הצפון מזרחית - חזיתות אורך).
5. המרפסות שבין המבנים בתוך המגרש, יש לשמור על מרחק מנימלי של 4 מ'.
6. פרגולות - במקרה של הוספת פרגולה במרפסות המגורים ו/או במרפסות הגג, יהיה חומר הפרגולה ופרטי הביצוע תואמים לשפה העיצובית שנקבעה בהיתר הראשון.
7. יותר מסחר בקומת קרקע וגלריה לאורך רחוב העונות, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".
- קומת הגלריה לא תספר במניין הקומות אך תחושב בזכויות הבניה.
8. גובה קומת המסחר לא תפחת מ 5.0 מטר ברוטו.
- גובהה המדויק של קומת המסחר יקבע בעת הכנת הבקשה להיתר.
9. פיתוח תחום קו הבניין באזור החזית המסחרית הפונה לרחוב קליין, יאפשר מעבר הולכי רגל עבור כלל הציבור, ברוחב של כ 3 מ', בתחום המגרש. בשטח זה יותר להעמיד שולחנות / כסאות ניידים כחלק משירות המסחר ובלבד שלא יהווה מכשול למעבר הולכי רגל
10. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים : כניסות למגורים וכניסות למשרדים/תעסוקה וכו'.
11. יותרו מחסנים בכל קומות המבנה (קומה טיפוסית, קרקע ומרתפים).
12. המדרכה לאורך החזית המסחרית, לאורך רחוב קליין, תתוכנן ככל הניתן בהתאמה למפלסים, לחומרי הגמר והריצוף.
13. ממ"דים - תותר הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב בשילוב מענה עיצובי שלא פוגע בחזית הבניין.
14. מסתורי כביסה- תותר הפנייתם של מסתורי הכביסה לחזית הרחוב בשילוב מענה עיצובי שלא פוגע בחזית הבניין.
- מסתורי הכביסה, מתקנים טכניים (דוודים, יחידות מיזוג אוויר) יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין.
15. שטחים שכירים, מסחר קמעונאי ומשרדים לסוגיו יותרו בכל קומת הקרקע, קומות הגלריה ומרתפים.
16. תותר יציאה ישירה מדירות קומה ראשונה אל גג המסחר לצורך שימוש כמרפסת גג דירתי.
- המרפסת תשוך לדירה.
17. חברת ניהול- יש למנות חברת ניהול לטיפול והחזקת המתחם.

4.1

מגורים ד'

עיצוב וחומרי גמר :

18. מרפסות ומעקות יתוכננו כחלק בלתי נפרד מעיצוב הכללי של המבנה.
19. תיאסר סגירת מרפסות/גזוזטראות. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יח"ד למניעת סגירה.
20. חומר הגמר-חיפוי הבניין יהיו מחומרים עמידים כגון : אבן, שיש או בדומה להם, אלומיניום, לוחות פח למיניהם, זכוכית, לוחות HPL- ניתן יהיה לשלב בין חומרי החיפוי. יותר עד 20% גמר טייח לחזית אשר יפורטו בבקשה להיתר בניה.
21. אין להרכיב מזגנים או כל אלמנט טכני אחר על קירות המבניים.
22. לא יותר צנרת גלויה על קירות המבניים
23. בבקשה להיתר בניה יפורט מיקום, גודל וסוג השילוט. השילוט ישולב בחזות הכללית של המתחם.
24. חזית חמישית-כל השטחים הפנויים בגגות יטפלו כחזית חמישית ויפורטו בקשה להיתר הבניה.

ב

מרתפים

1. תותר בנית מרתפיים בקו בניין אפס מתחת למפלס הרחוב.
2. ישלבו אמצעים טכנולוגיים והנדסיים לפתרון השהיית מי גר עילי.
3. מתחת למפלס הקרקע יותרו חניות, מסעות למכוניות, חדרי טכניים, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי השנאה, חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים לדיירי המגורים ולמסחר ומשרדים ושטח לרווחת הדיירים כגון מועדון, מתקני ספורט, בריכה וכדומה.
4. יתאפשר איחוד מרתפי חניה בין מגרש התעסוקה למגורים כולל רמפות.
5. יתאפשר פתרון משותף של כניסה/יציאה של רמפות, מסעות על קרקעיות ותת קרקעיות למכוניות ו/או לרכב תפעולי לשני המגרשים(תעסוקה ומגורים).
6. חדרי הטרפו יתוכננו בקומות הקרקע או המרתף בלבד.

ג

חניה

1. תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לכל יחידת דיור ללא יוצא דופן.
2. תותר חניה במגרש זה להשלמת תקן חניה מתא שטח 201.

4.2

תעסוקה

4.2.1

שימושים

- א. תעשיה עתירת ידע לסוגיה.
- ב. משרדים לסוגיהם, משרדים למקצועות חופשיים, משרדי חברות, עמותות ומשרדי עירייה וכו'.
- ג. מסחר קמעונאי לסוגיו, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה.
- ד. מרפאות, שירותים רפואיים, מרפאות אמבולטוריות, מרכז לרפואה מתמחה, מרכז כירוגי וניתוחים, קופות חולים, מעבדות וכו'.
- ה. מוסדות חינוך להשכלה גבוהה כגון מכללות ומוסדות ללימודי ערב.
- ו. תיירות, מלונות, בית החלמה ליולדות.
- ז. פנאי ובילוי, משחקיה, גימבורי.
- ח. ספא ומכוני יופי.

4.2	תעסוקה
	ט. חדר כושר, סטודיו התעמלות, חוגים, מתקני ספורט וכושר.
4.2.2	הוראות
א	בינוי תכנית נספח הבינוי המוצגת היינה עקרונית ומנחה בלבד. א. יותר מספר מבנים במגרש. ב. מסעדות יותרו בכל קומות הבניין. ג. שטחים למסחר יותרו ב 2 קומות ראשונות. ד. יותר עירוב שימושים בין הקומות. ה. יותרו מרפסות בכל צורותיהם כגון : בולטות/ קונזוליות, חצי שקועות, מקורות בגובה שני קומות וכו' אשר יפורטו בבקשה להיתר. המרפסות לא יחושבו במניין אחוזי הבניה ויהיו תוספת לשטחי הבניה ויהיו חלק מעיצוב הבניין. ו. גובה קומות טכניות העליונות ומעקות הסתרה יקבע לפי המערכות ויבטיח את הסתרתם המלאה של המערכות. ז. פתרונות למיקום כל יחידות המיזוג כולל מדחסים ומעבים יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה. יוצג פתרון תכנוני ועיצובי להסתרה אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. ח. אין להרכיב מזגנים או כל אלמנט טכני אחר על קירות המבניים. ט. לא יותר צנרת גלויה על קירות המבניים.
ב	עיצוב אדריכלי עיצוב וחומרי גמר : 1. מרפסות ומעקות יתוכננו כחלק בלתי נפרד מעיצוב הכללי של המבנה. 2. תאסר סגירת מרפסות / גזוזטראות. 3. חומר הגמר-חיפוי הבניין יהיו מחומרים עמידים כגון : אבן, שיש או בדומה להם, אלומיניום, לוחות פח למיניהם, זכוכית, לוחות HPL- ניתן יהיה לשלב בין חומרי החיפוי. יותר עד 20% גמר טייח לחזית אשר יפורטו בבקשה להיתר בניה. 4. אין להרכיב מזגנים או כל אלמנט טכני אחר על קירות המבניים. 5. לא יותר צנרת גלויה על קירות המבניים 6. בבקשה להיתר בניה יפורט מיקום, גודל וסוג השילוט. השילוט ישולב בחזות הכללית של המתחם. 7. חזית חמישית-כל השטחים הפנויים בגגות יטפלו כחזית חמישית ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.
ג	מרתפים 1. תותר בנית מרתפים בקו בניין אפס בתת הקרקע בלבד. 2. ישלבו אמצעים טכנולוגיים והנדסיים לפתרון השהיית מי נגר עילי. 3. מתחת למפלס הקרקע יותרו חניות, מסעות למכוניות, חדרי טכניים, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי השנאה, חדרי מדרגות, מעליות ומחסנים למסחר ומשרדים. 4. יתאפשר איחוד מרתפי חניה בין מגרש התעסוקה למגורים כולל רמפות. 5. יתאפשר פתרון משותף של כניסה/יציאה של רמפות, מסעות על קרקעיות ותת קרקעיות למכוניות ו/או לרכב תפעולי לשני המגרשים(תעסוקה ומגורים). 6. חדרי הטרפו יתוכננו בקומות הקרקע או המרתף בלבד.
ד	חניה



תעסוקה	4.2
1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. השלמת תקן החניה תתאפשר בתא שטח 100.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרש גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מגרש גודל (מ"ר)
									מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
4563	100	מגורים ד'	מגורים ד'	51600	1130.8	75	168	66	16	6	3360
3136	201	תעסוקה	תעסוקה	12000		75		90	21	6	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט.
- ג. גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת של כל בניין בנפרד.
- ד. בקומת קרקע וקומה א' בגבול מגרש בין תאי שטח 201 לתא שטח 100, יותר קו בניין אפס למדרגות, מעליות, קירוי ואלמנטי פיתוח.
- ה. שטחי גלריה לא נכללים במניין הקומות אך יחושבו במניין זכויות הבניה.
- ו. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה לעיל, תותר עבור כל מבנה מגורים מוצע תוספת של עד 200 מ"ר עבור מועדון דיירים או כל שטח משותף אחר. לא יותר הצמדת שטח זה לדירות ספציפיות והם ירשמו כרכוש משותף. יותר לרכז את השטחים לכל בניין לכדי שטח אחד ובתנאי שישרת את כל דיירי בנייני המגורים.
- ז. תותר בניית מרתפים בכל שטח המגרש.
- ח. תותר התקנת מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכד' על גג העליון של המבנים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין ולאחר שימולאו התנאים המפורטים:

כל בקשה להיתר בניה תכלול את המפורט להלן:

תכנית העמדת המבנה על רקע תכנית מדידה, הכוללת, קווי בניין.

תכניות של כל הקומות כולל 2 חתכים ו 4 חזיתות, כולל תכנית גג וגג עליון כולל ניקוז, מפלסים, צמ"גים ומיקום יחידות מיזוג אוויר, חומרי בניה, פתרונות הסתרה יחידות טכניות, חדרי אשפה, גז וכו' שיכללו עיצוב חזיתות וחומרי בניין וגמר, מיקום השילוט וכו'.

א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

ב. שירותים נלווים, לרבות סניטרים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזית נאה מעוצבת.

ג. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ד. אישור רשות הכבאות

ה. אישור חברת חשמל.

ו. אישור הסדרי תנועה, כניסות ויציאות למגרש, חניות ותמרור ע"י המועצה המקומית.

ז. תיאום עבודות תשתית עם מחלקת הנדסה של הוועדה המקומית.

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

ח. היתרי הבנייה יינתנו בתנאי תיאום ואישור של התוכניות עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים, ותנאי תברואה נאותים.

ט. אישור אגף התברואה של העירייה לנושא פתרון האשפה ופסולת.

י. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

כ. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.

ל. תנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנית עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב המוצע.

מ. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפיתרון ניהול מי נגר.

6.2

בינוי

הוראות כלליות:

בבקשה להיתר יפורטו כל חומרי הגמר, פתרונות מיקם יחידות המיזוג, אלמנטי הסתרה ושילוט.

טיפול במשטחי גג:

א. אזורי טכניים על גגות המבנים יטופלו בצורה הבאה:

ב. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.

ג. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיניי הציבור וכן מעיניי יחידות הדיור הסמוכות או הגבוהות יותר.

ד. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.

ה. אלמנטים אשר ישמשו להסתרה יהיו מחומרי גמר המשתלבים עם השפה העיצובית.

ו. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר



6.2 בינוי	6.2
גלויים, אלא באישור מהנדסת העיר. אשפה : א. פתרון האשפה יתאפשר לפי הנחיות הועדה או בטמונים עם אפשרות לגישה ישירה מהרחוב. ב. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר האשפה מקורה וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.	
6.3 זיקת הנאה	6.3
זיקת הנאה להולכי רגל : א. השטח המסומן בתשריט, בתא שטח 201 כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בקומת הקרקע, מעבר זה יכול שיהיה מקורה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. ב. יתאפשר שינוי בגבולות תוואי ורוחב זיקות ההנאה, החוצות את תאי השטח 100 ו 201 בעת הגשת הבקשה להיתר ומבלי שיחשב שינוי לתכנית זו. זיקת ההנאה תשמור על רציפות בין החלק הצפון מזרחי לחלק הדרום מערבי וברוחב שלא יפחת מ 7 מ'. תותר הסטת זיקת ההנאה במרחק של עד 1 מ' לכל צד. זיקת הנאה בקומות המרתף : תותר זיקת הנאה במרתפים בין תא שטח 100 ותא שטח 201 לצורך מעבר תת קרקעי לרכב והולכי רגל ותירשם כך בגין זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.	
6.4 חניה	6.4
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של מערך התנועה הכולל כניסות ויציאות למתחם, דרכים והסדרי תנועה וחניה להנחת דעת הרשות המקומית. ב. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לכל יח"ד.	
6.5 פיתוח ונוף	6.5
א. בבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתפרט את חומרי הגמר של המדרכות, אלמנטי רהוט רחוב, עמודי תאורה, מספר נטיעות וסוג העצים. ב. תכנית הפיתוח תכלול פתרון ניקוז ונגר עלי של המגרש למערכת הניקוז העירונית. ד. 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 לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום.	
6.6 תשתיות	6.6
א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה	

6.6

תשתיות

תת-קרקעיות.
 ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים
 שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
 ג. תיאום ואישור מול תאגיד המים ואגף התשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים העירונית ולמערכת הביוב העירונית.
 ד. אספקת מים-תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת המים לשאר הצרכים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.

6.7

ניהול מי נגר

א. פתרון חלחול מי הנגר יתאפשר באמצעים מכניים. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל - אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה טכניים (כגון בורות חילחול).

6.8

מגבלות בניה לגובה

א. גובה התכנית לא יעלה על גובה + 495 מעל גובה פני הים ו- 90 מ' ממפלס ה-0.00
 ב. גובה התכנית המוזכר בסעיף א' מהווה מדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.

6.9

איכות הסביבה

א. תכניות מיקום פתרון האשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאישור אגף התברואה ברשות המקומית ויהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 ב. סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית
 ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז
 איכות השפכים המותרים לחיבור המאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה.

מנדפים:

בכל בניין עם קומה מסחרית יש צורך בפיר שעולה עד הגג לצורך התקנת ארובה לטיפול באוויר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

איכות הסביבה**6.9**

של בתי אוכל.

סטיה ניכרת**6.10**

א. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל חריגה מעבר למספר שצוין תהווה סטייה ניכרת.

ב. תכנון זיקת הנאה ברוחב של פחות מ 7 מ' ו/או הסטת זיקת ההנאה ביותר מ 1 מ' לכל צד ביחס למסומן בתשריט מוצע, יהוו סטיה ניכרת.

ג. סגירת מרפסות /גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יחיד למניעת הסגירה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבניה במגרשים	הינף אחד לכל מבנה ללא תלות במבנים האחרים.

7.2 מימוש התכנית

ככל ולא יצא היתר בניה בתחום התכנית בפרק זמן של 5 שנים מיום אישורה של התכנית התכנית תבוטל ויעוד הקרקע החל במקום יהיה בהתאם לתכני המאושרת הקודמת החלה במקום.