

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0907576

מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר על דרך יגאל אלון, בית שמש

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 :

12/03/2024

לאשר את התוכנית

01/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005098856/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר על דרך יגאל אלון והמסגר, באזור תעשייה צפוני בית שמש.

תכנית מאושרת בשטח כיום: בש/154 טז'.

מטרת תכנית זו להסדיר גבולות מגרש ויעוד קרקע בהתאם לעקרונות תכנית אב בהכנה- מע"ר צפוני בית שמש. גבולות התכנית כוללים את המגרש המאושר למסחר ותעסוקה וחלקות המיועדות לשצ"פ ולדרך אשר אושרו בתכנית בש/154 טז'.

תמהיל השימושים נקבע ל-50-50 בהתאם לעקרונות של תכנית האב למע"ר צפון.

התכנית כוללת שינוי יעוד משטח לתעסוקה ומסחר ודרך מאושרת לשטח עבור מגורים, תעסוקה ומסחר, דרך ו/ או טיפול נופי ושצ"פ. שינוי יעוד שטח משצ"פ לדרך.

בתחום התכנית מתוכננים 2 מבני מגורים מעל מסד המשמש למטרות מסחר ותעסוקה. קומות התת קרקע כוללות שימושים עיקריים בתת קרקע עבור שטחי ציבור, חניה ציבורית, מסחר ושימושים נלווים למגורים וכן עבור מחסנים וחניה על פי התקן הנדרש.

השטח לדרך ו/ או טיפול נופי מדרום (דרך יגאל אלון) מיועד להרחבה עתידית של הרחוב על פי תכניות המתאר בהכנה. השטח לדרך ו/ או טיפול נופי מצפון (צומת צפוני) הינו עבור דרך הקיימת בפועל בשטח זה, אשר תבוטל בעתיד עם תכנון מערך הדרכים של תכנית המתאר החדשה ותוכל להתחבר לשצ"פ המוצע בתכנית מע"ר צפוני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר על דרך יגאל אלון, בית שמש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0907576

מספר התכנית

8.613 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בית שמש

קואורדינאטה X

199275

קואורדינאטה Y

629275

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר בית שמש - דרך יגאל אלון. מזרחי למרכז מסחרי "ביג פאשן".

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	אלון יגאל		

שכונה

מע"ר בית שמש - דרך יגאל אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5205	מוסדר	חלק		14, 17

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
בש/ 154 / טז	901 ,1103 ,1102 ,1002

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/154/טז</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' בש/154/טז ממשיכות לחול.	7866	9494		04/07/2018



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				שרון כהן שנצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרון כהן שנצר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 125	1	08/08/2023	יורם שחם	20: 07 09/08/2023	נספח מס' 1- בינוי ופיתוח- גיליון מס' 2 מתוך 2- נספח פיתוח תחולה: מסמך רקע מדגים.	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	15/10/2023	שרון כהן שנצר	15: 19 15/10/2023	נספח מס' 1- בינוי ופיתוח- גיליון מס' 1 מתוך 2- תחולה: מסמך רקע מדגים. נספח זה יהיה מחייב לעניין מיקום שימושי המגורים והתעסוקה.	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 500	1	02/04/2024	פלד שריר	10: 37 07/04/2024	נספח מס' 2- נספח תחבורה וחניה. תחולה: מסמך רקע.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	15/10/2023	ירון ספקטור	15: 19 15/10/2023	נספח מס' 6- איחוד וחלוקה	לא
מים	רקע	1: 500	5	30/11/2022	חובב אלגביש	23: 37 03/12/2022	נספח-תשתיות-מס' 5-ב-מים_וביוב	לא
מים	רקע	1: 500	1	01/12/2022	חובב אלגביש	23: 37 03/12/2022	נספח מספר 5א- מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 1	23	28/12/2022	חובב אלגביש	22: 03 21/01/2023	נספח 5ד'- תשתיות ניקוז וניהול מי נגר-חוברת	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	02/01/2023	חובב אלגביש	22: 02 21/01/2023	נספח 5ג'- נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	34	09/11/2022	אלון טופצ'יק	23: 04 09/11/2022	נספח מס' 4א- חוות דעת סביבתית.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	7	09/11/2022	אלון טופצ'יק	23: 12 09/11/2022	נספח מס' 4ג'- מסמך בחינת מרחקי הפרדה נדרשים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	רקע	1: 1	13	09/11/2022	אלון טופצ'יק	23: 14 09/11/2022	נספח מס' ד4'- חוות דעת הצללה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	10	09/11/2022	אלון טופצ'יק	23: 14 09/11/2022	נספח מס' ה4'- חוות דעת מטרדי רוח	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	18	10/04/2023	אלון טופצ'יק	15: 23 19/04/2023	נספח מס' ב4' - סקר קרקע וגז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 500	12	09/11/2022	לואיס בר ניר	22: 32 09/11/2022	נספח מס' 3- פרוגרמה	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	10/08/2023	שרון כהן שנצר	14: 39 23/08/2023	נספח מס' 7- נספח תלת מימד עבור מגרש 401.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2022	אברהם ארנסטר	22: 30 22/02/2023	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש	בית שמש	נחל שורק	10	02-9900778		
	פרטי			רמי לוי שיווק השקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6794334	02-6793978	sshlomi@rami-levy.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון כהן שנצר	112814	שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשרת ציון	הרב יוסף חיים	7	050-9091776		s.cohenshanzer@gmail.com
הנדסאי	אדריכל	אלישע אדלמן	61983		מבוא ביתר	(1)	209	052-8808643		elishaarc@gmail.com
מהנדס	יועץ	חובב אלגביש		נטיף- לביא- אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	office@lavinatif.co.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@013net.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה	יועץ	לואיס בר ניר		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102822		louis@urbani cs.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק			בית שמש	המלאכה	11	02-9923659	02-5605821	alon@agouti. co.il
כלכלן מוסמך ושמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296		תל אביב- יפו	דרך יגאל (ידין 2)	53	03-6878111	03-6872444	office@yaron- spector.co.il
אדריכל נוף	יועץ	יורם שחם		שחם אדריכלות נוף בע"מ	הר גילה	הרימון (3)	4	02-6438002		y- shaham@zah av.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	פלד שריר	113034	ש.פ. לידר הנדסה ותחבורה בע"מ	נהריה	הרצל	54	04-8628220		peled@sp- lider.co.il

(1) כתובת: האלה 209, מבוא ביתר.

(2) כתובת: דרך יגאל אלון 53, תל אביב.

(3) כתובת: y-shaham@zahav.net.il.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 לשם הקמת מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר על דרך יגאל אלון, בית שמש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח מסחר ומשרדים, דרך ושצ"פ לשטח עבור מגורים, מסחר ותעסוקה, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת בינוי למבני מגורים מעל קומות המיועדות לשימוש תעסוקה ומעל-2 קומות לשימוש מסחר וגלריות, קומות חניון, מחסנים וקומות טכניות.
3. קביעת שימושים והתכליות המותרות בתחום התכנית לרבות שימושים ציבוריים.
4. קביעת קווי בניין מרביים בתחום התכנית.
5. קביעת גובה הבנייה המרבי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הנחיות מיוחדות בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות עבור מבנה/ גדר להריסה בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
12. הוראות לרישום תלת מימד.



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	401
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	203
דרך ו/או טיפול נופי	304 - 301
מגורים מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	201
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	401
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	303
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	301
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	101
הנחיות מיוחדות ב	דרך ו/או טיפול נופי	304
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	201
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	304
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין תחתי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
תחום השפעה	דרך מאושרת	201
תחום השפעה	דרך מוצעת	203
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,745.2	20.26
מסחר ומשרדים	6,377.26	74.04
שצ"פ	491.11	5.70
סה"כ	8,613.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,660.16	19.27

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,121.94	13.03
דרך מוצעת	491.1	5.70
מגורים מסחר ותעסוקה	4,684.08	54.38
שטח ציבורי פתוח	656.29	7.62
סה"כ	8,613.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****שטח ציבורי פתוח****4.1.1****שימושים**

- א. גינון ונטיעות, פיתוח סביבתי, מערכת השקיה, קירות תומכים, שבילים, מסלולי אופניים פינות ישיבה והצללה, מדשאות.
- ב. מתקני משחק וספורט.
- ג. מתקנים טכניים, קווי ומתקני תשתית, מסתורי אשפה ומתקני מיחזור.
- ד. חניה בשטח תת הקרקע.
- ה. אחסנה בתת הקרקע.
- ו. מבנים לצורכי תחזוקה ושירותים ציבוריים הכרחיים.

4.1.2**הוראות**

א

דרכים וחניות

1. יותרו שטחי חניה, טכני ואחסנה בפרויקט בשטח השצ"פ במפלס תת הקרקע.
2. פיתוח השצ"פ יתוכנן כך שיוכל להתאים לשלב בו רחוב המסגר יסלל בגובה הסופי שלו.
3. בשטח השצ"פ העל קרקעי המסומן כהוראות מיוחדות תיאסר הבניה בהתאם למשולש הראות המסומן בנספח התנועה.

ב

דרכים תנועה ו/או חניה

דרך לביטול: לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.

4.2.2**הוראות**

א

דרכים

תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע לרבות חניה, מתקני מחזור, גינון וריהוט רחוב.

4.3**דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.

4.3.2**הוראות**

א

דרכים

- א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
- ב. הדרכים יבוצעו בהתאם לנספח התנועה המנחה.
- ג. תותר חריגה במפלסי הדרך ובתנאי שהשינוי במפלס הדרך לא ימנע את הכניסה לחניונים, לרבות חניוני הרכב התפעולי בתחום התכנית, כפי שיתוכננו בהיתר הבניה לשלב הסופי.

4.4**דרך ו/או טיפול נופי****4.4.1****שימושים**

4.4

דרך ו/או טיפול נופי

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

4.4.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

תיתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות לרבות חניה, מתקני מחזור, גינון ונטיעות, פיתוח סביבתי, מערכת השקיה, קירות תומכים, שבילים, מסלולי אופניים פינות ישיבה והצללה, מדשאות, מתקנים טכניים, קווי ומתקני תשתית, מסתורי אשפה, מתקני מיחזור וריהוט רחוב.

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

4.5.1

שימושים

- מגורים ושימושים נלווים.
- מסחר בקומות הקרקע ותת הקרקע- חנויות, מרכולים, מסעדות, אולם שמחות, מזנונים, עסקי ואביזרי רכב, משרדים, שירותים עסקיים, בית קולנוע, שירותי בילוי ובידור.
- תעסוקה: משרדים- כל השימושים המותרים למשרדים.
- שימושים ציבוריים עבור מוסדות חינוך, מוסדות דת, מועדון ו/ או משרדים ציבוריים.
- חניה.
- מעבר תשתיות תת קרקעי.

4.5.2

הוראות

א

בינוי

- יותרו הקמתם של מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים בקומות מעל גגות המבנים בנוסף לגובה המצויין בטבלה מס' 5 כולל אלמנטי הסתרה למיניהם. מסביב לכל מתקן שיוקם על הגג יבוצע מסתור.
- הועדה המקומית רשאית לאשר גלריות בגודל על פי החוק, בתנאי ששטחי הגלריות יחושבו במניין שטחי הבניה המותרים.
- המסחר יותר בקומות המסד בלבד. יובהר כי בחזית הדרומית כלפי שדרות יגאל אלון ובחזית המזרחית כלפי רחוב המסגר יתאפשרו קווי בנין אפס למסחר לשם יצירת דופן רחוב פעילה.
- תרוכז החניה עבור שטחי המסחר בחניון תת קרקעי והפריקה וטעינה תיעשה מתוך שטח החניון.
- שילוט: 1. תנאי להיתר בניה במגרש עם חזית מסחרית כלפי הרחוב, הינו הגשת תכנית שילוט לאשור מהנדסת הועדה המקומית. 2. יותר שלט אחד עם שם המבנה אשר יופיע בחזית הבניין.
- מיקום השטחים הציבוריים המבונים יהיה במפלס הפונה אל המרחב הציבורי ובשטחים רציפים ורגולריים.
- מבני הציבור ושטחי הציבור לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי עצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
- שטח שלא יפחת מ- 1,700 מ"ר (כ- 1,200 עיקרי + 500 שירות) מתוך השטחים המבונים ביעוד למסחר במגרש ייועדו עבור מתחם בתי קולנוע או אולם תאטרון או מוסד תרבות/כנסים דומה שיאושר בידי העירייה, עוד ייקבע כי השימוש בשטח זה בתב"ע יצומצם עבור השימושים הנ"ל ולא יותרו בו שימושי מסחר נוספים.
- הכניסה והמבואה למבנה הציבורי יהיו נפרדים מיתר הפרויקט וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחי הציבור המבונים יהיו עצמאיים ונפרדים מהכניסה וממתקני יתר קומות המבנה.

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

יא. שטחים ציבוריים מבוזרים :

1. השטח המסומן עבור 2 גני ילדים בנספח הבינוי במבנה הצפוני במפלס -4.20, הינו בהיקף של 260 מ"ר, כולל חצר צמודה בהיקף של 360 מ"ר וישמש עבור מטרה זו בלבד.
2. השטחים במפלס +0.00 המסומנים בנספח הבינוי עבור בית כנסת בהיקף של 200 מ"ר ובעבור אולם רב תכליתי בהיקף 300 מ"ר ישמשו עבור הציבור ועבור מטרות אלו בלבד.
- יב. מעל גובה הבינוי המרבי המצוין בנספח הבינוי תינתן גמישות של עד 2 מטר.
- יג. לא יותרו שימושי מסחר שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון חומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים, המשרד להגנת הסביבה ועדכוניו מעת לעת".
- יד. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור היחידה הסביבתית ובהתאם להנחיותיה.
- יד. מיקום פתחי חלונות המגורים יופנה אל המעברים בתחום התכנית על מנת לאפשר תחושת ביטחון אישית להולכי הרגל.
- טו. תמהיל השימושים המוצע יכלול 40% דירות קטנות עד 80 מ"ר, 35% דירות בין 80-120 מ"ר ו- 25% דירות מעל 120 מ"ר. תותר גמישות של עד 15% סטיה מתמהיל זה.

ב

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הגשת הבקשה להיתר.
2. החניה במגרשים תהיה תת/על קרקעית כמפורט בנספח התנועה. לעת מתן היתר בניה יותרו תוספת קומות חניה תת קרקעיות ושטחי חניה מעבר למפורט בנספח מס' 2 - נספח תנועה בכפוף לתקן החניה שיהא תקף במועד מתן היתר בניה. יובהר כי השטחים המיועדים לחניון שאינו נדרש לפי התקנות יהיו שטחים עיקריים בהתאם לתקנות.
3. משטחי חניה על קרקעיים ירוצפו באבנים משולבות המאפשרות חלחול מי גשם.
4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
5. החניה במגרש תכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
7. חניות הציבוריות בבעלות הרשות המקומית לא יפחתו מ-50 חניות (לא כולל חניות לפי תקן חניה למבנה לכל מבנה ציבורי).
8. הכניסות לחניון מתוכננות בשני שלבי פיתוח של רחוב המסגר. שלב א' לפי המצב הקיים, שלב ב' לפי ההתוויה והגובה במצב העתידי. מאחר שבשלב ב' גובה הדרך מתוכנן גבוה מהמצב הקיים, יהיה צורך לבצע התאמות משמעותיות של הכניסות לחניון מהרחוב. לכן, יש להציג תכנון עבור שני השלבים בהיתר הבניה. יובהר כי הצגת התכנון עבור שני השלבים יערך בשלב היתר, זאת על מנת שהעירייה תוכל לבצע את הרחוב בגובה הסופי ללא שינוי משמעותי בכניסה לחניון.
9. בעת סלילת רחוב המסגר יתכנו שיבושים משמעותיים בגישת כלי רכב אל ומהחניון לרחוב, לרבות לרכב שירות.
10. תתוכנן לפחות מעלית אחת המגיעה למפלס חניות האופניים, אשר מימדיה מאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים על רצפת המעלית.
11. יסופקו עמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל הרכבים בחניון בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) (תיקון) התשפ"ב-2022.

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

ג

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

אלמנטים בנויים/ מאושרים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל תא שטח יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה.

ד

קווי בנין

- קווי הבנין יהיו על פי המסומן בטבלה 5 בהוראות התכנית.
- תותר בניה מתחת לפני הקרקע בקו בנין אפס.
 - תותר בניה בקו אפס עבור קומות מסחר ותעסוקה בלבד.
 - תתאפשר בניה בקו בנין אפס בפינה הצפונית מזרחית של תא שטח 101.
 - יובהר כי בכל מקרה של סתירה הוראות התכנית גוברות בעניין זה.

ה

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- תותר הקמת מערכות סולאריות פוטו-וולטאיות כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.
- תישמר גישת הדיירים אל גג הבנין.

ו

תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו את עבודת התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקום ונזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ז

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

- השטח המסומן בתשריט מצב מוצע בקווים אלכסוניים ומוגדר כהנחיות מיוחדות, בחלק המערבי של מגרש 101, יותר פנוי מבינוי במפלס קומת הקרקע בלבד וישמש לגינון ונטיעות ו/או רחבות פתוחות בין המבנים ו/או מעבר לרכב חירום.
- התחום המדויק של שטח זה ניתן לשינוי בטווח של עד 2 מטר בהחלטה של רשות הרישוי.

ח

ניהול מי נגר

יעד נגר לניהול נגר בשטח התכנית ופתרונות השהיית נגר מוצגים בנספח תשתיות ניקוז וניהול נגר נספח 5' (נספח 03-5467-ד 5) פרק 4. הידרולוגיה טבלאות 9, 10. יעד הנגר לניהול בשטח התכנית הינו 802 מ"ק.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.5



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש מוחלט						
0	6	3 (1)	0			0	790	30	760	0	0	4684		101	מגורים מסחר ותעסוקה ציבור		
3	6	3	3	7 (6)	24 (5)	88.5 (4)	180	49000	23500 (3)	2750 (2)	7200	15550	4684		101	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	6	3 (1)	0	3	2		0	80 (11)	6700 (10)	870 (9)	1400	830 (8)	3600	4684		101	מגורים מסחר ותעסוקה
0	6	3 (1)	0		5		0	15400	0	0	3080	12320	4684		101	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	7	0	0	0	100 (11)	4716 (12)	4716	0	0	0	656	מגרש תלת מימדי 1	401	חניון



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	101		2160 (7)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	101		200
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101		450
שטח ציבורי פתוח	חניון	401	מגרש תלת מימדי 1	0

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חצר גן הילדים, מסחר ותעסוקה בקומות מתחת לכניסה הקובעת תותר בניה עד קו בנין 0.

(2) מתוך שטח זה ניתן לניצול לצורך שימוש חניה מעבר לתקן.

(3) ניתן יהיה להשתמש בשטחי השירות תת קרקעיים עבור כל השימושים המותרים במגרש. ניתן להוסיף שטחי חניה תת קרקעיים נוספים לצורך מתן מענה לדרישות תקן חניה לעת הגשת היתר בניה.

(4) מעל גובה זה (88.5 מטר יחסי/ 314.90 גובה אבסולוטי)תותר הקמת 2 קומות טכניות בלבד.

(5) מעבר לכך תותר תוספת קומות טכניות הכוללות יציאת מדרגות, מעליות וכיוצ"ב אל הגג וקומה טכנית בין השימושים.

(6) מעבר לכך תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות לצורך מתן מענה לדרישות התקן.

(7) עד 12 מ"ר ליחיד בממוצע.

(8) שטחי השירות לרבות אחסנה עבור שטחי המסחר.

(9) לרבות אחסנה ושטחי ארקדות מקורות עבור שטחי המסחר.

(10) שטחי המסחר יהיו ניתנים לניוד מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

(11) תכסית מירבית.

(12) שטחים לטובת חניה/ אחסנה/ טכני מתחת לשטחי שצ"פ.

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

א. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום לחדר שנאים עבור שלושה שנאים וחיבור מתח גבוה. מידות ומיקום החדר וכמות השנאים הנדרשת לפי הצורך החשמלי יתואם בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית. ב. תנאי להיתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל אגף רשת ירושלים והנגב, בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם. חדר השנאים יהיה במיקום המאפשר כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא ובהתאם לדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד ודרכי גישה.

ג. סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית עילית של חח"י. יזם הפרויקט מתחייב להעתיק את תשתיות ומתקני חח"י על פי הצורך לכך ועפ"י שיקול דעת המקצועית של חח"י.

ד. יש לתכנן מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים בבנייני המגורים.

6.2**פיתוח ונוף**

נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיחו נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.3**סטיה ניכרת**

א. מס' הקומות המירבי מעל הקרקע כמצוין בהוראות התכנית הינו מחייב, בכפוף לגמישות של עד 1 קומה; כל שינוי מעבר לכך ייחשב כסטייה ניכרת. לעניין זה קומות טכניות לא יחשבו במניין הקומות. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. קווי הבניין המירביים כמצוין בהוראות התכנית יהיו מחייבים, צמצום המרווח בין קווי הבניין לבין גבול המגרש ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה עיקריים ושירות בין השימושים השונים מעל ומתחת לקרקע במגרש מגורים מסחר ותעסוקה ובתנאי שלפחות 50% משטחי הבניה העיקריים יהיו בשימוש תעסוקה ומסחר. לא יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. בכל עת, למעט זמן מינימלי בעת ביצוע הבינוי לפי התכנית, ישמרו משולשי הראות ביציאות ובכניסות לחניון, באישור יועץ תנועה. סטייה מסעיף זה תהיה סטייה נכרת מהתכנית. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. לא יותר שינוי במיקום שימושי המגורים והתעסוקה אשר נקבע בנספח הבינוי. שינוי במיקום השימושים כאמור ומיקום שטחי מגורים בקומות הבניין הראשונות ולא העליונות יהווה סטייה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.4**פסולת בניין**

א. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר ו/או תעסוקה יוצגו פתרונות אצירה לאריזות קרטון ולפסולת גושית.

6.4

פסולת בניין

- ב. חדרי אשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.
- ג. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימומים ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים/ מסחר/ תעסוקה לצרכי ציבור.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הביטחון לנושא גובה הבניה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות רשות שדות התעופה.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו סיום פעילות ופינוי תחנת המעבר לפסולת.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע נספח אקוסטי מפורט לרבות פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המותרים על פי כל דין ואישורו על ידי היחידה הסביבתית.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לרצפטור ציבורי בתחום התוכנית (כהגדרתו בחוזר מנכ"ל מדיניות סיכון ממרחקי הפרדה ניחים מאי 2020 ועדכוניו מעת לעת) הינו הגשת סקר שימושי קרקע בסביבת המגרש וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי אינו מצוי בתחום מרחק הפרדה של מקור סיכון.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע דו"ח מיקרו אקלים הכולל הצללות ורוחות לאישור היחידה הסביבתית
8. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר קרקע מפורט בשטח התכנית, והשלמת הטיפול בקרקע באישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש כתנאי לקבלת היתר במקום.

תנאים בהליך הרישוי**6.7**

9. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה טיפול באסבסט על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.

הוראות פיתוח**6.8****סימון בתשריט : גבול מתחם תלת מימדי**

א. בתא שטח 401 כקבוע בנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. יותרו שימושים : שצ"פ, חניה/ מחסנים/ טכני.

ב. בתא שטח 401 ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית.

ג. כתנאי למתן תעודת גמר, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי, לצורך הפרדת הבעלות בין השטחים הציבוריים מעל הקרקע והשטחים הפרטיים מתחת הקרקע. השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית. אין באמור כדי למנוע את רישום המגרשים שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.

הנחיות מיוחדות**6.9****סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב**

השטח המסומן בתשריט מצב מוצע בקווים אלכסוניים בצבע אדום ומוגדר כהנחיות מיוחדות ב, יוותר פנוי מבינוי במפלס קומת הקרקע וישמש לדרך/ גינן ו/ או רחבות פתוחות לצורך שמירה על שדה ראיה פתוח במרחב - "משולש הראות".

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	צו תחילת עבודה למגרש 101	ינתן בכפוף לקיום צווי תחילת עבודות לכלל המגרשים האחרים בתכנית.
2	תנאי לאכלוס המבנה למגורים	א. מסירת השצ"פים, הדרכים וההפרשות המבונות לידי הרשות המקומית. ב. השלמת קו מאסף כביש 10 עד לנקודת חיבור המגרש.
3	שלביות ביצוע	מימוש שטחי התעסוקה יהיה לפני מימוש שטחי המגורים.

מימוש התכנית**7.2**

זמן לביצוע תכנית זו 20 שנים מיום אישורה.