

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0775817

מתחם מגורים תעסוקה ומבני ציבור ברח' יגאל אלון

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 :

16/12/2024

לאשר את התוכנית

18/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1001020439/310>

## דברי הסבר לתכנית

השטח לתכנון נמצא בסמוך לכניסה הצפונית לעיר בית שמש ומשתרע על שטח של כ- 30 דונם. במצב התכנוני המאושר שטח המתחם מיועד למסחר ושירותים וקיימים בו מבנה אחד ובו מסחר בקומת קרקע ומשרדים מעליו.

התכנית מציעה הריסת מבנה מסחרי קיים, שמירה על מבנה המשרדים הקיים ויצירת מתחם תכנוני חדש הכולל שכונת מגורים של 432 יח"ד מהן 32 בזכויות מותנות, ב- 5 מגדלים, שטח למרכז מסחרי בהיקף דומה לקיים, יצירת דופן מסחרית לרח' יגאל אלון, מגדל משרדים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים הכוללים כיכר עירונית וכן שטח פתוח לציבור (כ- 8 דונם) במפלס הגן. חניון תת-קרקעי למגורים ולבאי הרכבת. כמו כן מבוקשת הקלה בקו בנין למסילת ברזל מ- 80.0 מ' מציר המסילה ל- 62.0 מ' מציר המסילה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

|     |                        |           |                                               |
|-----|------------------------|-----------|-----------------------------------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מתחם מגורים תעסוקה ומבני ציבור ברח' יגאל אלון |
|-----|------------------------|-----------|-----------------------------------------------|

מספר התכנית 102-0775817

1.2 שטח התכנית 30.514 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 כן



## 1.5 מקום התכנית

## 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בית שמש

קואורדינאטה X

198867

קואורדינאטה Y

629374

## 1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לכניסה הצפונית לעיר בית שמש בין הרחובות יגאל אלון והחרש.

## 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 | 1        |       |
| בית שמש | החרש      |          |       |

שכונה

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5203     | מוסדר   | חלק           |                     | 21                |

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 ג   | 100              |

## 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      |
|-------------------|---------|------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| בש/154/ג          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית בש/154/ג בתחומה | 5342               | 384                     |     | 09/11/2004 |



## 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       |          |                   |             | שמואל רוה         |                   |                                                              | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב       | 1: 1250  | 1                 |             | שמואל רוה         |                   | תשריט מצב מוצע                                               | לא                  |
| איכות הסביבה         | רקע         |          | 207               | 16/09/2024  | טל ברדה           | 06: 46 17/09/2024 | נספח נופי סביבתי                                             | לא                  |
| ניהול מי נגר         | רקע         |          | 22                | 30/06/2024  | יוחאי ברנאי בצלאל | 11: 36 28/07/2024 | ניקוז וניהול נגר עילי לפי תמ"א 1                             | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | רקע         |          | 20                | 21/08/2024  | גיל עטר           | 08: 01 22/08/2024 | זכויות מותנות נדרשות לצורך מימון קרן תחזוקה                  | לא                  |
| ניקוז                | רקע         | 1: 250   | 1                 | 06/10/2024  | יוחאי ברנאי בצלאל | 10: 03 07/10/2024 | ניקוז-תשריט                                                  | לא                  |
| קביעת מגרש תלת מימדי | מחייב       | 1: 500   | 1                 | 03/06/2024  | שמואל רוה         | 12: 18 04/06/2024 |                                                              | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור  | רקע         |          | 1                 | 11/09/2024  | שמואל רוה         | 13: 08 12/09/2024 |                                                              | לא                  |
| בינוי                | מחייב חלקית | 1: 500   | 1                 | 30/09/2024  | שמואל רוה         | 09: 23 01/10/2024 | נספח בינוי- מחייב חלקית לעניין מס' הקומות וקוי הבנין למגורים | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | רקע         |          | 13                | 04/09/2020  | אדיר אלווס        | 10: 49 17/09/2020 | סקר עצים בוגרים                                              | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | רקע         | 1: 500   | 1                 | 04/09/2020  | אדיר אלווס        | 10: 50 17/09/2020 |                                                              | לא                  |
| סביבה ונוף           | מחייב חלקית | 1: 250   | 1                 | 24/09/2024  | בארי בן שלום      | 11: 02 24/09/2024 | מחייב חלקית לעניין עקרונות הפיתוח                            | לא                  |
| תנועה                | רקע         | 1: 250   | 1                 | 11/09/2024  | פלד שריר          | 11: 17 24/09/2024 | נספח תנועה וחניה                                             | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 1250  | 1                 | 28/05/2024  | שמואל רוה         | 14: 02 28/05/2024 |                                                              | 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       | דוא"ל                  |
|-------------|------|------------|------------|--------------------|--------|------|-----|-------------|------------------------|
|             | פרטי | יניב קוממי |            | ביג מרכזים מסחריים | הרצליה | ספיר | 1   | 073-2600420 | yaniv@bigcenters.co.il |
|             | פרטי | עידו יוסף  |            | אמפא נדל"ן בע"מ    | הרצליה | ספיר | 1   | 09-9572777  | edo@ampa.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       | דוא"ל                     |
|--------------------|-------------|--------------|------------|---------------------------------------|-------------|--------|------|-------------|---------------------------|
| אדריכל ומתכנן ערים | עורך ראשי   | שמואל רוח    | 07147      | רוח לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | רמת גן      | צבי    | 12   | 03-7522171  | eran@ravehlondon.com      |
| אגרונום            | סוקר עצים   | אדיר אלווס   |            | אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ            | חגור        | הנורית | 102  | 03-9032190  | office@adir-nof.co.il     |
| אדריכל נוף         | יועץ נופי   | בארי בן שלום | 115415     | אב אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ     | קרית טבעון  | הכרמל  | 19 א | 077-4080414 | office@bo-landscape.co.il |
| יועצת איכות הסביבה | יועץ סביבתי | טל ברדה      |            | קיימות ושפע בע"מ                      | תל אביב-יפו | הרכב   | 4    | 03-9172202  | tal@kvs.co.il             |

|                      |             |    |          |                   |                                        |        |                   |             |                 |
|----------------------|-------------|----|----------|-------------------|----------------------------------------|--------|-------------------|-------------|-----------------|
| yochai@merphir.com   |             | 7  | המייסדים | כפר ידידיה        | מרפיר<br>פרוייקטים                     |        | יוחאי ברנאי בצלאל | יועץ תשתיות | הידרולוג        |
| mohamed83@gmail.com  |             |    | (1)      | באקה אל<br>גרבייה | GLONASS<br>שירותי מדידה<br>והנדסה בע"מ | 1259   | מוחמד גנאים       | מודד        | מודד<br>מוסמך   |
| gil@alap.co.il       | 077-2047900 | 23 | בר כוכבא | בני ברק           | עטר לרון<br>שמאות<br>מקרקעין בע"מ      | 1892   | גיל עטר           | שמאי        | שמאי<br>מקרקעין |
| peled@sp-lider.co.il | 04-8628220  | 54 | הרצל     | נהריה             | ש.פ לידר<br>הנדסה בע"מ                 | 113034 | פלד שריר          | יועץ תחבורה | אינג'           |

(1) כתובת: ת.ד. 5019.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



**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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| דיורית            | חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.</li> <li>הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</li> </ol> |
| זכויות מותנות     | שטחי בניה נוספים, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6 להוראות התכנית לעניין תחזוקה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| תחזוקה ארוכת טווח | תחזוקה חזויה כולל חידוש והחלפת מערכות, כהגדרתה במסמך הערכת עלויות התחזוקה של הרשות להתחדשות עירונית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| תכסית             | השטח הכולל (עיקרי + שירות) של קומת הקרקע.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**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**

שינוי יעוד ממסחר למתחם עירוב שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד הקרקע ממסחר ושרותים למגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת קוי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות לבינוי של בנינים בגובה עד 28 קומות מעל הקרקע.
- קביעת מס' יח"ד 432 מהן 32 בזכויות מותנות.
- קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת הוראות לשטח פתוח לציבור במפלס הגן.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת תנאים להליך הרישוי.
- קביעת תנאים לתעודת גמר.
- קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

16. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

17. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

18. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.

19. קביעת הוראות לתכנון תלת-ממדי.

20. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

21. הקלה בקו בנין למסילת ברזל מ- 80.0 מ' ל- 62.0 מ' מציר המסילה.



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

| יעוד                               | תאי שטח  |
|------------------------------------|----------|
| שטח ציבורי פתוח                    | 202, 201 |
| דרך מוצעת                          | 102, 101 |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 401      |

| סימון בתשריט         | יעוד                               | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 401            |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך מוצעת                          | 102            |
| גבול מתחם תלת מימדי  | דרך מוצעת                          | 102            |
| גבול מתחם תלת מימדי  | שטח ציבורי פתוח                    | 202, 201       |
| זכות מעבר למעבר רגלי | דרך מוצעת                          | 102            |
| זכות מעבר למעבר רגלי | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 401            |
| זכות מעבר למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח                    | 202, 201       |
| חזית מסחרית          | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 401            |
| מבנה להריסה          | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 401            |
| מבנה להריסה          | שטח ציבורי פתוח                    | 201            |
| קו בנין עילי         | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 401            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד         | מ"ר    | אחוזים |
|--------------|--------|--------|
| מסחר ושרותים | 30,514 | 100    |
| סה"כ         | 30,514 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד                               | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------------------------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת                          | 4,378.95  | 14.38        |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 24,052.93 | 78.97        |
| שטח ציבורי פתוח                    | 2,027.25  | 6.66         |
| סה"כ                               | 30,459.13 | 100          |

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

- שטחים מגוננים ונטועים, כיכר עירונית, שבילי הולכי רגל ואופניים, רחבות ישיבה ופנאי, מתקני משחקים וספורט.
- מתקנים טכניים, תשתית, מבנים לצרכי תחזוקה ושירותים ציבוריים הכרחיים.
- תאי שטח 201, 202 הינם מגרשים תלת-ממדיים בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת-ממדי. יעוד המגרשים התלת-ממדיים יהיה לשצ"פ יותרו בו השימושים עבור מסחר/ חניה/ חניה תפעולית/ מתקנים טכניים/ ואחסנה בתת הקרקע.

**4.1.2****הוראות**

א

**הוראות פיתוח**

- השצ"פ/ כיכר יפותחו באופן רציף ובקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים / למפלסי המדרכה הגובלת, ככל הניתן ללא צורך בהקמת גדרות. גדרות וקירות תמך הנדרשים להתגבר על הפרשי מפלסים יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
- מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת-קרקעיים במידת הצורך ניתן יהיה לשלבם בקרקע באופן מוצנע בפיתוח ובקירות התמך.
- תאי שטח 201, 202 הם מגרשים תלת-מימדיים ויחולו בהם הוראות הבינוי בהתאמה לנספח הבינוי.

**4.2****דרך מוצעת****4.2.1****שימושים**

- דרך למעט מסילת ברזל.
- מעבר תשתיות.

**4.2.2****הוראות**

א

**דרכים**

תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע לרבות חניה, מתקני מחזור, גינון וריהוט רחוב.

**4.3****מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.3.1****שימושים**

- מגורים ושימושים נלווים.
- מסחר בקומות הקרקע, תת הקרקע וחזית מסחרית, 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/ דת/ בריאות/ תרבות/ קהילה.
- חניה.
- מעבר תשתיות תת-קרקעי.
- קביעת דרך תת-קרקעית.
- אחסנה.

**4.3.2****הוראות**

א

**בינוי**

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יהיו בצמידות למעברים עם סימון זיקת הנאה להולכי רגל.
2. השימוש המסחרי ברחוב יגאל אלון הוא מחייב וכן קו בנין 0 לרחוב. תתאפשר גישה למסחר מרחוב יגאל אלון.
3. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובתת הקרקע.
4. 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.
5. 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.



ב

**מרתפים**

1. מרתפים לחניה, שירותי דיירים ומתקנים טכניים- יותרו מרתפים עד גבול המגרש.
2. יותר שימוש למסחר במרתפים.

ג

**חניה**

1. כל החניות עבור המגורים תהיינה תת-קרקעיות.
2. תותר חניה על-קרקעית למסחר ותעסוקה.
3. תוספת 150 מקומות חניה מעבר לתקן בתת הקרקע לטובת באי הרכבת. המיקום המדויק של החניות ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

ד

**קווי בנין**

- קוי הבנין כמפורט בתשריט:
1. קו בנין כללי בהיקף תא השטח במפלס קומת הקרקע (+214).
  2. קו בנין בקומת הגן בהיקף מפלס קרקע של הבנינים (+220).
  3. קו בנין עילי בהיקף הבנינים.

ה

**שטחים מבונים לצרכי ציבור**

שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע במפלס הגן.



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

| יעוד                               | שימוש               | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |          |                    | תכסית % (שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |                    | קו בנין (מטר) |            |       |      |
|------------------------------------|---------------------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|----------|--------------------|---------------|-----------|-------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|------------|-------|------|
|                                    |                     |         |                 | גודל מוחלט      | מעל הכניסה הקובעת |          | מתחת לכניסה הקובעת |               |           |                   |                                    | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי-ימני     | צידי-שמאלי | אחורי |      |
|                                    |                     |         |                 |                 | עיקרי             | שרות     | עיקרי              |               |           |                   |                                    |                   |                    |               |            |       | שרות |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 401     |                 | 2000            | 700               |          |                    |               |           |                   |                                    |                   |                    |               |            |       |      |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים              | 401     |                 | 43860           | 17500             |          |                    |               | 400       | 16.7              | 96                                 | 26                |                    |               |            |       |      |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים מותנה        | 401     |                 | 3449            | 1120              |          | (1)                |               | 32        | 1.3               | 7                                  | 2 (2)             |                    |               |            |       |      |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר                | 401     |                 | 9800            | (3) 6000          | (4) 3000 |                    |               |           |                   |                                    | 1                 |                    |               |            |       |      |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | תעסוקה              | 401     |                 | 38500           | 8000              |          |                    |               |           |                   |                                    | 28                |                    |               |            |       |      |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | <סך הכל>            | 401     | 24014           | 97609           | 33320             | 3000     | (5) 20000          | ) 162329 (6   | 432       | 18                | 103                                | 28                | 2                  | (8)           | (8)        | (8)   |      |

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

| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | שימוש               | תאי שטח | קו בנין<br>(מטר) | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי<br>(מ"ר) |
|------------------------------------|---------------------|---------|------------------|------------------------------------|
|                                    |                     |         | קדמי             |                                    |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 401     |                  |                                    |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים              | 401     |                  | 8000                               |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים מותנה        | 401     |                  | 400                                |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר                | 401     |                  |                                    |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | תעסוקה              | 401     |                  |                                    |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | <סך הכל>            | 401     | (8)              | 8400                               |

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. יותרו שימושים עקריים למסחר ותעסוקה מתחת לכניסה הקובעת ובתת הקרקע.

ב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' לקוי הבנין העיליים לבניינים המוצעים.

ג. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ- 115 מ"ר.

ד. לא יותר ניווד שטחים בין : שימושים שונים, ממרפסות לשימושים אחרים.

ה. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן החניה.

ו. גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג.

ז. יותר לשנות את יחס השטחים בשימושים השונים לתעסוקה או מסחר בהיקף של עד 10% כל עוד נשמר סך השטחים העל-קרקעיים בכל תא שטח.

ח. אמצעים למיתון רוח לא יחשבו במניין השטחים.

ט. אמצעי ההגנה או ההצללה על חצרות גני הילדים לא יחשבו במניין השטחים.

י. תותר תוספת של עד 2 קומות טכניות ובלבד שלא יחרגו מהגובה המקסימאלי המצויין. זכויות הבניה עבור הקומות הטכניות לא יחושבו במניין זכויות הבניה.

יא. מספר הקומות הסופי בכל בנין יקבע לעת היתר הבניה ולא תותר תוספת קומות רק הפחתה במספר הקומות האפשרי.

יב. תמהיל יחידות הדיור יכלול לפחות 20% יחידות דיור בשטח מרבי של עד 75 מ"ר + ממ"ד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) זכויות הבניה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.1 להוראות התכנית.

(2) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר תוספת 2 הקומות להגבהת מבנה מגורים עד ל- 28 קומות.

(3) כולל שטח מקורה לפריקה וטעינה.

(4) ניתן להמיר השטח לתעסוקה ובתנאי שהשטח הכולל לא ישתנה.

(5) השטח מיועד לכלל השימושים.

(6) כולל מרפסות.

(7) תכנית זו מתייחסת לבינוי במפלס קומת הגן, תתאפשר תכנית של עד 65% עבור קומת המסחר שמתחת.

(8) עפ"י התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי

הוראות בינוי:

- מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות ככל הניתן למפלסי פני המדרכה הצמודים לכניסה.
- תותר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים ובלבד שתישמר הרציפות למפלס המדרכה הצמוד.
- חזית הבנין הפונה לרח' יגאל אלון תתוכנן ברצף אחד ככל הניתן בקו בנין 0 מחייב (כמסומן בתשריט), ליצירת חזית מסחרית רציפה ופעילה, וכן יתאפשר שטח לשימוש מסחרי מתחת למפלס המגורים בתא שטח 401.
- ככל שחזית פעילה / מסחרית לא תוצמד לקו הבנין הקדמי לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, המרווח בינה לבין המדרכה ישמר כשטח פתוח ונגיש לציבור, המשכי למדרכה הגובלת.
- הבינוי יכלול הקמת מסד בקומה אחת לבניית דופן לרחוב יגאל אלון הכולל שימושי מסחר / מבנה ציבור / מבואות לבניי המגורים בלבד. מעל קומת המסד תותר הקמת מגדלים בגובה כולל של עד 28 קומות בהתאם לקוי הבנין שסומנו בתשריט ולעקרונות התכנון המופיעים בנספח הבינוי.
- תתאפשר פריקה וטעינה תת-קרקעית בלבד בהתאם לעיקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי.
- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה (כגון הבטחת אמצעים להרחקת מטרדי ריח מהמרחב הציבורי ובין השימושים, מניעת מטרדי רעש ומיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטריד למגורים).
- גובה מרבי של קומת מגורים טיפוסית יקבע בהתאם להנחיות מרחביות, בכל מקרה גובה הבינוי לא יחרוג מהמצויין בטבלה 5.
- בחזית המסחרית תותר בניית גלריה מהיקף של עד 40% משטח הקומה, זכויות הבניה כלולות בטבלה 5.
- בגגות קומת המגדל תותר הצבת מערכות טכניות תוך הסתרתם באמצעות מעטפת המבנה.
- לא תותר הצבת מערכות טכניות על גג קומת המסד מעבר לשטח העולה על 2% משטח גג קומת המסד. המערכות הטכניות יוסתרו כחלק ממעטפת המבנה ותכנון הגג.
- כל המרפסות באותו בנין יוקמו בהינף אחד.
- מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה וחדרי שנאים, ימוקמו בתת הקרקע או בהתאם להנחיות המרחביות.

6.2

## הוראות פיתוח

- נטיעת עצים חדשים:
  - נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חנונים, שטחי אכסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פרטי איטום, השקיה וניקוז מדויקים.
- השצ"פ יפותח באופן רציף ובקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים, ככל הניתן ללא צורך בהקמת גדרות.
- פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח.
- מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים הנדסיים יוסתרו בתת הקרקע תוך ניצול הפרשי גובה. ככל ויידרש והמתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע הם יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות וישולבו בפיתוח בשולי השצ"פ באופן שלא יקטעו רציפותו ואיכותו או ישולבו באופן מוצנע



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>בתכנון חזית קירות התמך.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים יוקמו מתחת למפלס הקרקע. במידת הצורך ניתן יהיה לשלבם בקרקע באופן מוצנע בפיתוח ובהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>6. הטיפול הנופי בחזית המערבית (חזית הכניסה לעיר) יתוכנן כחלק ממרחב השטח הפרטי הפתוח העילי וכולל מסלולי הליכה המחברים בין המפלסים.</p> <p>7. עקרונות הפיתוח המחייבים מתייחסים למפלסי הפיתוח ולמרווחים שבין הבנינים.</p> <p>8. תפוח שדרה ירוקה ותקבע זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' לאורך רחוב החרש ובתחום הגינה הקיימת בקצה הרצועה הצפונית, במפלס המדרגה ובצמידות אליה. הרצועה והגינה תהיינה מזמינות, מוארות, מוצלות ונוחות. לא תותר סגירת השטח המסומן בזיקת הנאה וחסימתו לציבור.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.3 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>1. מקומות החניה התפעולית יבוצעו בתחומי החניון התת-קרקעי בלבד.</p> <p>2. תותר חניה תת-קרקעית בקומת מרתף עד גבולות המגרש.</p> <p>3. החניון המוצע בתכנית בתא שטח 401 יהיה משותף לכל המבנים והשימושים במגרשי המגורים ותתאפשר זיקת הנאה הדדית בין החניונים. להבטחת האמור תירשם הערה בספרי המקרקעין של תאי שטח אלו בדבר זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בין החניונים לרבות אפשרות השימוש המשותף בכניסות המתוכננות לחניון.</p> <p>4. מספר מקומות חניית האופניים יקבע לפי התקן הארצי. מיקום חניות האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"א יכול לשמש כחניית אופניים דירתית כנדרש בתקנות.</p> <p>5. תובטח גישה לחנית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחויב התקנת מעלית אחת במגרש בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> |     |

| איכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.4 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>הבדיקה הסביבתית תכלול:</p> <p>1. רעש:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה- הכנת חו"ד אקוסטית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית, מיגון אקוסטי נדרש יקבע בהתאם למסקנות חו"ד.</p> <p>2. איכות אויר:</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכניות אוורור לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. כחלק מהיתר הבניה יוכן נספח למניעת מטרדי אבק בשלב עבודות הבניה והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לביצוע.</p> <p>ג. בהתאם לסקר איכות אויר ישמר קו בנין לשימושים רגישים (מגורים, מוסדות ציבור) של 11 מ' מרחב יגאל אלון.</p> <p>3. דו"ח רוחות:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דו"ח בדיקת רוחות עדכני בהתאם לתכנית המפורטת בשלב הגשת הבקשה להיתר. ככל ויידרש יש להטמיע אלמנטים למיתון הרוח לנוחות ובטיחות הולכי רגל במתחם.</p> <p>4. זיהום קרקע:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי להיתר חפירה/דיפון או בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע בפועל של סקר הקרקע וסקר גזי הקרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, וכן קבלת אישור הגנ"ס שאין דרישות נוספות בקרקע ונקיטת אמצעים למניעת גזי קרקע במידת הצורך.</p> |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 5. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור רשות המים לפתרונות החלחול וההחדרה, ככל וימצא זיהום קרקע או מים במסגרת סקר הקרקע וחקירת מי התהום.                                                                                                                |  |
| 6. שפכים :                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קודם בתחום המגרש והובאו לאיכות שלשפכים סניטריים.                                                                                                          |  |
| 7. מקורות אנרגיה :                                                                                                                                                                                                                              |  |
| יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.                                                                                                                                                                                                 |  |
| 8. חומרים מסוכנים :                                                                                                                                                                                                                             |  |
| ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל מעל ה"כמות הנדרשת לדיווח".                                                                                                                                                                         |  |
| 9. עבודות עפר :                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| עבודות העפר והפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף ותוך שימת לב להיבט הנופי ולשמירה מרבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח ינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז. |  |



## 6.5

### תשתיות

|                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.        |  |
| 2. קוי התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות, ככל הניתן.                                |  |
| 3. מים, ביוב וניקוז :                                                                    |  |
| בעת הכנת תכנית פיתוח למגרש, תלווה התכנית ע"י יועץ תשתיות לנושא שימור נגר, מים וביוב.     |  |
| 4. חשמל :                                                                                |  |
| תחנת השנאים תמוקם בקומות תת הקרקע בלבד.                                                  |  |
| 5. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :                                         |  |
| מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : |  |
| א. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.                                                            |  |
| ב. בתחום החניון.                                                                         |  |
| ג. תותר בנית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול מגרש.                                 |  |
| ד. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.                                                |  |
| ה. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.                |  |



## 6.6

### ניהול מי נגר

|                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. הליך הרישוי יכלול נספח ניהול נגר וניקוז הנדסי מפורט, בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1, במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד של 75% מנפח הנגר היממתי לתק' חזרה של 2%. |  |
| הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.                                                                                                                                   |  |
| 2. ביצוע הסדרת הניקוז, כולל אזורי ההשהיה במגרשים, יבוצע במקביל לפיתוח המגרש או הרחוב.                                                                           |  |
| 3. פתרונות הניקוז יערכו לפי עקרונות בניה משמרת מים.                                                                                                             |  |
| 4. תינתן עדיפות ככל שניתן לכוון את הנגר העילי לאזורי ההשהיה במגרשים. עודפי הנגר העילי יופנו לכיוון מערכת הניקוז העירונית.                                       |  |
| 5. כניסות לחניונים תת-קרקעיים, יוגבהו ביחס למיסעה ולמדרכה למניעת כניסת נגר אליהם.                                                                               |  |



## 6.7

### שמירה על עצים בוגרים

|                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה. |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי והחזיתות המסחריות.
  - ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחסה לטופוגרפיה הטבעית.
  - ג. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבנינים ופרוט חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
  - ד. פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח ולעיצוב צמחית והצללה.
  - ה. חניונים תת-קרקעיים, רחבות פריקה וטעינה.
  - ו. חניונים עיליים ותת-קרקעיים לאופניים.
  - ז. פירוט צירי הליכה בשדרה העירונית להולכי רגל ולרכובי אופניים, ומסלולי הליכה המקשרים בין אמצעי התחבורה השונים.
  - ח. תנאי להוצאת היתר אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים במפלס הקרקע לרבות עיצוב החזית המערבית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה שילוב הוראות בניה ירוקה לפי הנחיות הועדה המקומית.
4. תשתיות:
 

תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון הביוב ליחידות הדיור וליתר השימושים הכלולים בבקשה להיתר.
5. גובה מבנים ובטיחות טיסה:
  - א. תנאי בהליך הרישוי יהיה הוועצות עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לעניין סימוני לילה נדרשים.
  - ב. תנאי לתחילת עבודות למגדלים יהיה ידוע משרד הביטחון בדבר התחלת הבניה בהתאם לדרישות המשרד.
  6. סביבה:
    - א. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה.
    - ב. בתא שטח 401 ישולבו אמצעים למיתון רוחות בהתאם למודל הרוח העדכני שיוכן בשלב הרישוי. תינתן עדיפות לשילוב אמצעים מבונים, וככל הנדרש תותר חריגה נקודתית מקווי בנין לצורך שילוב פתרונות למיתון רוח בלבד (כדוגמת גגונים), בהיוועצות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
  7. הפרשות מבונות לצרכי ציבור:
 

תנאי בהליך הרישוי לתא שטח 401 יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעים בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
  8. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית.
  9. בתכנית הכוללת מגרשים תלת ממדיים: תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תשריט חלוקה הכולל את המגרשים התלת-ממדיים על ידי הועדה המקומית.
  10. תנאי בהליך הרישוי למתקנים הנדסיים, יהיה קביעת הוראות לפיתוח ושיקום נופי אשר

ימזערו ככל הניתן את ההשפעה הנופית של המתקנים.

## 6.9 סטיה ניכרת

הפעולות המפורטות להלן תחשבנה סטיה ניכרת מהוראות התכנית:

1. איסור ניווד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים.
2. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הקמת המרפסות בהינף אחד בכל בנין.
3. סטיה מהוראות סעיף התחזוקה לעניין קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.
4. מספר הקומות המרבי מעל הקרקע כמצוין בהוראות התכנית יהיו מחייב, כל שינוי מעבר לכך יחשב כסטייה ניכרת. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
5. קווי הבנין המרביים כמצויין בהוראות התכנית יהיו מחייבים, צמצום המרווח בין קווי הבנין לבין גבול המגרש יחשב כסטייה ניכרת.

## 6.10 זכות מעבר

### סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולכי רגל מיועד לאפשר שימוש מעבר הולכי רגל חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.
2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים.
3. החניון המוצע בתא שטח 401 יתוכנן כחניון משותף, בהתאם לכך תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין להבטחת זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בין החניונים לרבותאפשרות השימוש בכניסות השונות המתוכננות לחניון.
4. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין.
5. לאורך רחוב החרש תסומן זיקת הנאה במפלס המדרכה, ברוחב של 5 מ' מקצה הכביש במקום בו היא חודרת לתחום התכנית.
6. תתאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה בין הבנינים בלבד בשיעור של עד 1 מ' וזאת בהתאם לקו הבנין הסופי שיקבע למגדלים.
7. יובהר כי תחום זיקת ההנאה על הגג של קומת המסחר (המשמש כקומת גן) יהיה בהתאם לפיתוח הסופי של שטח הגן/הגג של המסחר ולא מעבר לכך.

## 6.11 תלת מימד

1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת-מימד בתאי שטח 201, 202 בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת-מימדי, המבחינים בין יעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין יעוד במגרש התלת מימדי.
2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי ( $Z_1, Z_2$ ), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת-מימדי.
3. החלק התת-קרקעי של המגרש התלת מימדי יירשם ע"ש בעלי הזכויות הפרטיים של תא שטח 401 לו הם משוייכים.

## 6.12 רישום שטחים ציבוריים

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית.

## 6.13 הריסות ופינויים

המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי בהליך הרישוי.

## 6.14 תחזוקה



תמונה חברה מנהלת עבור תחזוקת השטחים הציבוריים הפרטיים וכן תחזוקה של כלל המתחם.

## הנחיות מיוחדות

6.15

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:

1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.
2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.
3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.
5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 22,420,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.
9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

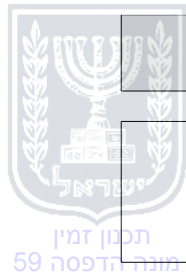
## ביצוע התכנית

7.

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                              | התנייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | תנאי לאכלוס בתי המגורים והשימוש בשטחי המסחר והתעסוקה. | גמר ביצוע והסדרה של 150 החניות הציבוריות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2        | תנאי לקבלת היתר בניה                                  | תנאי לקבלת היתר בניה למגורים הינו הוצאת היתר למבני ציבור שישרתו אותם.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3        | תנאי לתעודת גמר למגורים.                              | <p>א. ביצוע הפיתוח בהתאם לסעיף 6.2 לעיל.</p> <p>ב. תנאי לקבלת תעודת גמר למגורים יהיה הקמת כלל חניוני הפרוייקט, מפלס הקרקע המסחרי ולפחות 10% משטחי התעסוקה.</p> <p>ג. תנאי לקבלת תעודת גמר למגורים יהיה מסירת שטחי הציבור והשצ"פ ברמת גמר בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה על ידי עיריית בית שמש.</p> <p>ד. תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מתן תעודת גמר לכלל שטחי התעסוקה והמסחר המוצעים בהיתר.</p> <p>ה. תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים המבונים.</p> |

|   |                                         |                                                                                       |
|---|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | פיתוח המרחב הציבורי ובניית מבני הציבור. | בניית מבני הציבור ופיתוח המרחב הציבורי<br>תתבצע במקביל לבניית מבני המסחר<br>והמגורים. |
|---|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|



## 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 20 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/ הריסה/ דיפון/ מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה.

