

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/11/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

17/12/2023

תכנית מס' 102-0909267

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

רמת בית שמש - שכונה ה'2

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית היא לשנות ולהסדיר את ייעודי הקרקע. לאור חשיפת ממצאים ארכיאולוגיים רבים בשטח, ובראשם כנסיית המרטיר המהולל מהתקופה הביזנטית. התכנית משתרעת על שטח התכנית המאושרת (מס' 102-0054791) ובתוספת שטחים במערב שאינם כלולים בתכנית זו. התכנית מכסה שטחים בדרום העיר בית שמש מדרום לכביש 6 (העירוני) ממזרח וממערב לכביש מס' 5 (העירוני) ומצפון לגן לאומי מוכרז עמק האלה שטח התכנית כ-1,060 דונם. התכנית מגדילה את מס' יחידות הדיור מכ-3,260 בתכנית המאושרת לכ-4,659 יח"ד, וכ-300 יח' במבנה המיועד לדיור מוגן. כן משנה התכנית את התמהיל, הצפיפות וגובה מבני הדיור. התכנית מקטינה את רוחב כביש מס' 6 (העירוני) בחלקו המערבי במטרה לחזק את תפקידו כרחוב עירוני בנוסף לתפקידו התחבורתי. לשם כך, מייעדת התכנית שטחים לבניית חזיתות מסחריות במבנים הפונים לדרך זו. עיקר הגדלת מספר יחידות הדיור מתוכנן בדופן הדרומית של כביש מס' 6 (העירוני) בשטחים נסתרים מן המבט לכיוון העיר מעמק האלה. נשמר העיקרון הקובע כי במדרונות הפונים לעמק האלה תהיה הבנייה נמוכה כדי להקטין את מראה העיר מכיוון זה.

בבחינת השטחים הפתוחים-

חלק ניכר מהשטחים הפתוחים בתחום התוכנית כוללים ממצאי עתיקות, ו/או מדרונות תלולים. שטחים בטופוגרפיה מתונה מוצעים בקרבת יחידות הדיור להבטחת טווח שירות כנדרש. ואדי מרכזי ממערב לח'רבת בית נטיף מתוכנן לשמש לב השלד הנופי בהיותו חוליה מקשרת בין מקבצי הבינוי בתוכנית, ויכלול סדרת שצ"פים שהקישוריות ביניהם לקהל בע"ח ונגר עילי תובטח באמצעות 2 גשרי כביש שיחצו מעליהם. גשר נוסף להולכי רגל יאפשר קישוריות קהל בין "גבעת המקוואות" לח'רבת בית נטיף. שטחים בייעוד גן לאומי בתוכנית המאושרת כלולים כיום בתחום תוכנית 102-0158220 גן לאומי עמק האלה ולכן נגרעו מתחום התוכנית. 95 דונם נוספים ביעוד "גן לאומי" מוצעים בחלקה הדרומי של התוכנית, לצורך הקטנת ניצפות הבינוי והרחקתו מעמק האלה הכולל באזור זה את שביל ישראל ומסדרון אקולוגי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רמת בית שמש - שכונה ה'2

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0909267

מספר התכנית

1,060.668 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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 199000

קואורדינאטה Y 622850

מדרום לכביש 6 וממזרח לכביש 5

1.5.2 תיאור מקום**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

רמת בית שמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	125, 128, 133, 151, 156-157, 159	129, 149, 160, 162, 202, 214-215, 417, 435
34292	מוסדר	חלק		98
34294	מוסדר	חלק	183-184, 186-187, 189-193	180, 182, 185, 188
34517	מוסדר	חלק		29
34574	מוסדר	חלק		66, 79, 82
34575	מוסדר	חלק	67	36, 68
34576	מוסדר	חלק	7-95, 98-118, 120-123	96-97, 119, 124
34577	מוסדר	כל הגוש	4-75, 78-84	76-77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

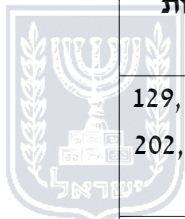
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

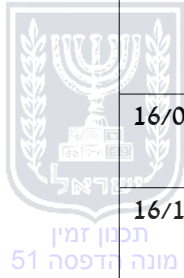
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 200.	4371	1197		16/01/1996
102-0054791	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0054791 ממשיכות לחול.	6944	1991		16/12/2014
102-0073593	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0073593 ממשיכות לחול.	6973	3027		25/01/2015
102-0074732	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0074732 ממשיכות לחול.	7055	6381		08/06/2015



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				אמיר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אמיר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	29/11/2021	אמיר קולקר	12: 36 06/12/2021	נספח מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1250	1	30/11/2023	אמיר קולקר	10: 53 01/12/2023	נספח מס' 1.1 - תכנית בינוי ופיתוח	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	30/11/2023	אמיר קולקר	09: 30 01/12/2023	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי ופיתוח, מחייב לעניין מס' הקומות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	30/11/2023	אמיר קולקר	09: 32 01/12/2023	נספח מס' 1.3 - חתכי בינוי ופיתוח, מחייב לעניין מס' הקומות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	30/11/2023	אמיר קולקר	09: 34 01/12/2023	נספח מס' 1.4 - חתכי בינוי ופיתוח, מחייב לעניין מס' הקומות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	5	27/03/2023	אמיר קולקר	11: 23 04/04/2023	נספח מס' 1.5 - הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	1	03/04/2023	אמיר קולקר	11: 52 04/04/2023	נספח מס' 1.6 - מתחמים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	30/11/2023	גיקי סווידי	09: 40 01/12/2023	נספח מס' 1.7 - נספח ביוב- מתחמים לפי שלביות ביצוע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	60	30/11/2023	איתי אהרונסון	10: 13 01/12/2023	נספח מס' 2.1 - נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/12/2023	רועי לוי	15: 06 12/12/2023	נספח מס' 3.1 - תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	06/09/2022	רועי לוי	15: 07 12/12/2023	נספח מס' 3.2 - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	11/12/2023	רועי לוי	15: 08 12/12/2023	נספח מס' 3.3 - חתכים טיפוסיים	לא
ביוב	מנחה	1: 1	8	01/08/2022	גיקי סווידי	10: 50 07/12/2022	נספח מס' 4 - מים וביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	28/11/2023	גיקי סווידי	09: 56 01/12/2023	נספח מס' 4.1 - ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 2000	1	28/11/2023	גיקי סווידי	09: 57 01/12/2023	נספח מס' 4.2 - ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	30/11/2023	גיקי סווידי	10: 24 01/12/2023	נספח מס' 5.1 - מים	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	20/11/2022	גיקי סווידי	10: 56 07/12/2022	נספח מס' 5.2 - מים סכמה כללית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	28/11/2023	גיקי סווידי	10: 27 01/12/2023	נספח מס' 6 - ניקוז	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1	20	07/12/2022	גיקי סווידי	15: 05 07/12/2022	נספח מס' 6.1 - מסמך ניהול נגר	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	30/11/2023	רעי וייס	10: 17 01/12/2023	נספח מס' 7.1 - חשמל	לא
חשמל	מנחה	1: 1	3	06/09/2022	רעי וייס	11: 19 06/09/2022	נספח מס' 7.2 - חשמל - הערות חח"י	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	26/11/2023	זיאן מארק דופור דרור	09: 55 10/12/2023	נספח מס' 8.0 - שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		8	01/12/2022	זיאן מארק דופור דרור	15: 56 09/04/2023	נספח מס' 8.1 - טבלת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	11/08/2021	זיאן מארק דופור דרור	16: 33 05/09/2022	נספח מס' 8.2 - דוח גיאופיטים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	30/11/2021	זיאן מארק דופור דרור	16: 34 05/09/2022	נספח מס' 8.3 - סקר גיאופיטים מפה	לא
דו"ח סביבה	רקע	1: 1	44	30/11/2023	זיאן מארק דופור דרור	10: 19 01/12/2023	נספח מס' 8.4 - דו"ח ערכי טבע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	2	14/11/2023	בינימין וייל	10: 21 01/12/2023	נספח מס' 9.1 - פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	22	27/05/2021	רן חקלאי	16: 24 14/09/2022	נספח מס' 9.2 - נספח כלכלי	לא
בדיקות ארכאולוגיות	רקע	1: 1250	1	30/11/2023	אמיר קולקר	09: 49 01/12/2023	נספח מס' 10.1 - עתיקות	לא
בדיקות ארכאולוגיות	רקע	1: 1	62	12/05/2022	יונתן צחור	16: 50 05/09/2022	נספח מס' 10.2 - עתיקות	לא
איכות הסביבה	רקע		42	30/11/2023	זיאן מארק דופור דרור	10: 21 01/12/2023	נספח מס' 11.0 - אקולוגי סביבתי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	1: 1	85	01/10/2021	צבי ירס	17: 05 05/09/2022	נספח מס' 12.1 - בדיקת התכנות תחבורתית	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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרדט		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרדט		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

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	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	19	03-6875717		tahel@kke.co.il
אדריכל	עורך ראשי	תהל אייזנברג שקד	4969562	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	tahel@kke.co.il
נוף	אדריכל	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	עין כרם	25	02-6419143	02-6436825	ittai@s-aronson.co.il
תנועה/ כבישים	יועץ תחבורה	רועי לוי	54214	ר.ע.מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים/ביוב/נ יקוז	מהנדס	ג'קי סווידי	00122791	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506		office@lavi- nativ.co.il
חשמל ותקשורת	מהנדס	רעי וייס	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		eran@e- blum.com
אקולוג- סקר עצים וערכי טבע	מתכנן	ז'אן מארק דופור דרור			ירושלים	שחר	1	02-6511865		jmmdd@netv ision.net.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	בנימין וייל			ירושלים	בני בתירא	15 ג	02-5811405		weilbinyamin 6@gmail.co m
מהנדס חשמל	יועץ	ערן בלום	16045	ג. איטקין ע. בלום	ירושלים	יד חרוצים	4	073-3245993		rae@e- blum.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד מדידות	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל מרחב ירושלים מחלקת שימור	אדריכל	צח קניאס	4304220	רשות העתיקות	ירושלים	סולטן סולימאן (1)	27			tzahory@isra ntique.org.il
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבאנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		office@u- haklai.co.il
	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav. net

(1) כתובת: מוזיאון רוקפלר ת.ד. 586.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירה להמרה	דירת מגורים המצויה בקומת הכניסה של בניין מגורים ואשר שטחה העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר. בדירה להמרה ניתן לקבוע שימוש מגורים או שימוש שונה ממגורים כגון: מסחר, משרדים, שימושים/שירותים בעל אופי ציבורי המופעלים על ידי גורמים פרטיים, בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי קרקע המיועדים למגורים, מוסדות ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת כ- 4659 יח"ד, כ- 300 יחידות עבור דיור מיוחד וכ-120 חדרי מלון.
- ג. ביטול תוואי ורוחב דרכים קיימות ומאושרות וקביעת שטחים לסלילת דרכים חדשות.
- ד. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.
- ה. קביעת השימושים וההוראות בכל תחום התכנית.
- ו. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים, קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות השטחים הגובלים בגן עמק האלה מדרום לשטח התכנית.
- ח. קביעת שלביות פיתוח.
- ט. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- י. הרחבת המסדרון האקולוגי אל תחום התכנית המאושרת לבניה בשטח.
- יא. קביעת הוראות לבניוי ועיצוב אדריכלי.
- יב. קביעת קווי בניין.
- יג. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- יד. קביעת הוראות לשטחי יער ושטחי הגן הלאומי.
- טו. קביעת הוראות להפקעה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100, 105, 108, 110, 113, 114
מגורים ג'	200 - 202, 205, 208, 209, 211, 212, 214 - 217, 221 - 228, 230
מגורים ד'	229, 300 - 302, 304, 307
מתקנים הנדסיים	901
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 404, 406 - 408, 410, 418, 420, 421
מלונאות (אכסון מלונאי)	900
שטחים פתוחים	550 - 554, 557 - 560, 562 - 565
שטח ציבורי פתוח	500 - 519, 521, 561
גן לאומי	800, 810 - 814
ככר עירונית	580
דרך מאושרת	1, 10 - 19, 2, 20 - 23, 3 - 9
דרך מוצעת	25 - 50, 61
דרך ו/או טיפול נופי	55 - 59, 62, 63, 65 - 71
שביל	801 - 803, 84
חניון	950
דיוור מיוחד ומסחר	710
מגורים מסחר ותעסוקה	700 - 703, 705
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280, 281
מסחר ותעסוקה	750
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	419, 450, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנטנה א'	שטחים פתוחים	551
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	700, 705
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ב'	110, 113
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ג'	200, 205, 212, 214 - 216, 221, 223, 224, 226, 227, 230
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	300 - 302, 304
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	701
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטחים פתוחים	551, 554, 559, 563
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1, 12
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	42
גבול מגבלות בניה	חניון	950
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	518
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	558
גשר/מעבר עילי	גן לאומי	812

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	63, 62, 58
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	4
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	50, 39, 31
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	421
גשר/מעבר עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	516
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	552, 550
דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	813, 811, 810, 800
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד ומסחר	710
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	70, 69, 67, 57 - 55
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1, 10, 13, 15, 17 - 19, 2, 20, 21, 3, 5, 6, 8
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	40, 38, 33, 32, 29
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	580
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400, 403, 404, 406 - 410, 415, 417, 420, 421
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	110, 108
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	200 - 202, 208, 209, 212, 214 - 221, 216, 222
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	302, 304, 307
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280, 281
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	700 - 703, 705
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	750
דרך /מסילה לביטול	שביל	801 - 803, 84
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501 - 503, 506 - 508, 510, 512, 513, 515, 517
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	550 - 552, 557, 563
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	419, 450, 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1, 6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	29, 32, 40, 41
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	217
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	302, 304, 307
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	700, 703, 705
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	507
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומסחר	710
חזית מסחרית	דרך ו/או טיפול נופי	67
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1, 2, 3, 5, 9
חזית מסחרית	דרך מוצעת	29 - 32, 38, 39, 42
חזית מסחרית	ככר עירונית	580
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	415
חזית מסחרית	מגורים ב'	105, 110
חזית מסחרית	מגורים ג'	201, 217, 223, 225
חזית מסחרית	מגורים ד'	304, 307

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	280
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	700 - 703, 705
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	900
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	750
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	56, 57
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	35
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	810, 811, 813, 814
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	56, 66
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1, 6
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	43, 46
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	420
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	208
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	304
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	750
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	506, 507
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	550, 551, 560
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	419

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	30,300	2.86
דרך ו/או טיפול נופי	700	0.07
דרך מאושרת	32,500	3.07
דרך מוצעת	216,900	20.45
ייעוד על פי תכנית מאושרת	14,200	1.34
יער	69,252	6.53
יער טבעי לשימור	32,800	3.09
יער נטע אדם קיים	52,500	4.95
מבנים ומוסדות ציבור	154,300	14.55
מגורים	4,300	0.41
מגורים ב'	87,000	8.20
מגורים ג'	109,500	10.33
מגורים מיוחד	4,200	0.40
מסחר ותעסוקה	11,200	1.06
מרכז תחבורה	1,900	0.18
מתקנים הנדסיים	1,100	0.10
שביל	4,600	0.43
שטח ציבורי פתוח	128,900	12.16
שטחים פתוחים	96,900	9.14
תעסוקה	7,400	0.70
סה"כ	1,060,452	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	235,985.4	22.25
דיור מיוחד ומסחר	4,697.35	0.44
דרך ו/או טיפול נופי	20,160.45	1.90
דרך מאושרת	97,666.11	9.21
דרך מוצעת	131,770.98	12.42
חניון	4,628.35	0.44
ככר עירונית	1,348.88	0.13
מבנים ומוסדות ציבור	110,470.77	10.42
מגורים ב'	29,999.36	2.83
מגורים ג'	107,128.39	10.10
מגורים ד'	47,392.59	4.47
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	12,950.99	1.22
מגורים מסחר ותעסוקה	23,669.38	2.23
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,762.24	0.45
מסחר ותעסוקה	2,024.76	0.19
מתקנים הנדסיים	2,237.2	0.21
שביל	1,814.21	0.17
שטח ציבורי פתוח	74,473.35	7.02
שטחים פתוחים	143,160.01	13.50
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,326.92	0.41
סה"כ	1,060,667.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. ג. מסחר קמעונאי בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירות להמרה. ד. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מעונות יום.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר. ב. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא יעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח, תותר גמישות של עד 1.2 מטר. ג. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה הקומה המסחרית יהא בהתאם לחתך בנספח מס' 1.3. ד. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 (מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
א	א. מגורים. ב. משרדים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. ג. מסחר קמעונאי בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירות להמרה. ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד. ה. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מעונות יום.
4.2.2	הוראות
א	בינוי א. קווי הבניין בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט, ראה הוראות בסעיף 6.1 להלן. ב. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר. ג. המרחק בין המבנים ו/או חלקי מבנים, שגובהם עולה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, יגדל ב-1 מטר לכל קומה נוספת מן המרחק הנקוב בסעיף ג' שלעיל ולא יותר מ 10 מטר. ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב. ה. המפלס העליון של תקרת מרתפי החנייה לא תעלה מעל מפלס פני הרחוב הצמוד לתא השטח. ו. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה 5.2 מטר יהא בהתאם לחתך בנספח מס' 1.3 ובהוראות המפורטות שבסעיף 6.3 להלן. היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים: - לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית בקנה מידה 1: 50. ז. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 (מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א

4.3

מגורים ד'

4.3.1

שימושים

- א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.
- ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
- ג. מסחר קמעונאי בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירות להמרה.
- ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד.
- ה. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מעונות יום.

4.3.2

הוראות

בינוי

א

- א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2 ו-1.3.
- ב. הבנייה תעשה בתחום קווי הבינוי המסומנים בתאי השטח בתשריט ובנספחים שלעיל. קווי הבינוי מחייבים.
- ג. המרחק המינימלי בין מבנים עד גובה של 6 קומות יהיה 6 מטרים. במבנה הגבוה משש קומות יגדל המרחק המינימלי במטר לכל קומה נוספת.
- ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.
- ה. המרווח הקדמי לפני החזית הפונה לרחוב ייבנה ע"פ ההוראות לעיצוב מרחב קדמי באזורי המגורים שבנספח מנחה מס' 1.3 "הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח".
- ו. בכל תאי השטח בהם מסומנת חזית הרחוב יבנה דופן הבינוי הפונה לרחוב צמוד לקו הבינוי באורך שלא יפחת מ-80% ממידת קו הבינוי בחזית בין קווי הבינוי הצידיים. ראה הוראות לבניית חזית מחייבת סעיף 6.7 להלן ונספח מס' 1.3 "הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח" סעיף 4 הוראות לבניית חזית בניין מחייבת למגורים.
- ז. בתא שטח בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" ייבנו שטחים למסחר, משרדים, שימושים ציבוריים וכדומה, במפלס המדרכה וזאת בזיקה לרחוב ובמפלס המשכי למדרכה הצמודה אליו.
- ח. בדירות להמרה ניתן יהיה להמיר שטחי מגורים בקומת הקרקע לטובת שימושים של מסחר ומשרדים, שירותים אישיים או שימוש בעל אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות פרטיים, כפי שמסומן בנספח הבינוי בקנ"מ 1:1250, וזאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה. שטחי גני ילדים ומעונות הפרטיים אינם מיועדים להפקעה. השימושים, בעלי אופי שאינו מהווה מטרד, יותרו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדין. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן (כולל חניות פנויות בתחום הדרך) ונגישות לשטחים אלו.
- ט. ראה סעיף 6.6 להלן בדבר תנאים לבקשת היתר בתאי שטח בהם קיימת הוראה של חזית מסחרית.
- י. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו תנאים המפורטים לחזית מחייבת למעט התנאים המפורטים להלן.
- יא. גובה הבניה של הקומות התחתונות עד לראש מעקה המרפסת לא יעלה על 22 מטר.
- יב. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים פתוחים אסורה.
- יג. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 (מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א

4.4

דיוור מיוחד ומסחר

4.4.1

שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

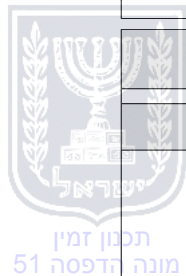


תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4.4	דיוור מיוחד ומסחר
	א. מגורים מיוחדים לדיוור מוגן. ב. מסחר בקומת הקרקע בלבד, בחזית מסחרית. ג. מבנים ומוסדות ציבור כגון מוסד רווחה (כולל לינה), מרכז יום לקשיש, ביי"כ, מקווה. ד. כיכר עירונית. ה. חנייה תת קרקעית. ו. מתקנים הנדסיים, לרבות חדרי שנאים. ז. לא יותרו שימושי מסחר/תעסוקה בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון/שינוי/שימוש בחומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים והמשרד להגנת הסביבה ועדכונו מעת לעת.
4.4.2	הוראות
א	בינוי א. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.1 ולתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1. ב. התכנון יהיה על פי תאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בנייה. ג. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה לכיכר עירונית ויתוכנן כהמשך למפלסי המסחר ולמפלסים המצוינים בנספחי הבינוי בקנ"מ 500:1. ד. מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה. לפחות 50% משטח הכיכר יהיה מגוון ומוצל, כולל אזורי שהייה ומנוחה, ספסלי ישיבה וריהוט רחוב בהתאם להנחיות עיריית בית שמש ועל פי תכנית פיתוח מאושרת על ידי מהנדס העיר ואגף שיפור פני העיר בעיריית בית שמש. תתאפשר בכיכר העירונית פעילות של שווקים וירידים הכוללת הקמת ריהוט רחוב זמני, דוכנים למכירה באופן זמני, מבנים קלים, פרגולות לבתי קפה ומסעדות מסביב לכיכר הכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. לצורך הבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. ה. השטח המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" יבנה על פי הוראות סעיף 6.8 "חזית מסחרית". ו. תוצע כניסה אחת בלבד ברכב לתא שטח 710. הכניסה תסומן בנספח התנועה, נספח מס' 3.1.
4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מסחר קמעונאי בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירות להמרה מסחר. ד. בדירה להמרה יותר שימוש משרדים, סטודיו וכד' בקומת הקרקע בלבד. ה. לא יותרו שימושי מסחר/תעסוקה בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון/שינוי/שימוש בחומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים והמשרד להגנת הסביבה ועדכונו מעת לעת.
4.5.2	הוראות
א	בינוי א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3. ב. קווי הבינוי בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט. ראה הוראות בסעיף 6.6 להלן. ג. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמש לכיכר עירונית ויתוכנן כהמשך



מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
למפלסי המסחר ולמפלסים המצוינים בנספחי הבינוי בקנ"מ 500: 1. ד. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר. ה. המרחק בין המבנים ו/או חלקי מבנים, שגובהם עולה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, יגדל ב- 1 מטר לכל קומה נוספת מן המרחק הנקוב בסעיף ג' שלעיל ולא יותר מ 10 מטר. ו. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב. ז. נסיגות בבינוי יתאפשרו מקומה 6 ובהתאם לנספח 1.3. ח. מעל קומה זו תבנה הקומה שמעליו בנסיגה של 3.5 מטר לפחות. בקומות הנוספות המותרות לבנייה יותרו נסיגות נוספות לשם יצירת מרפסות פתוחות. ט. שילוב מבני ציבור יתאפשר בקומת הקרקע ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה במידה ומדובר בשימושי חינוך. י. חובת בנייה של שטחים למסחר וסטיו: ראה סעיף 6.8 להלן. 1. חלה חובה לבנות את המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה 4.75 מטר בהתאם לחתך בנספח מס 1.3. 2. תותר בניית מסחר גם בקומה הראשונה ובלבד שהכניסה לשטחי המסחר תהא ממפלס הרחוב. 3. תותר בניית שטחים לתעסוקה ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: - הכניסה לשטחי התעסוקה תהיה נפרדת מדרכי הכניסה לשטחי המגורים. - ניתן יהיה לבנות גבולות בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה ע"י קירות מפרידים לרבות שטחי מעבר ועלייה לשטחי התעסוקה. - יישמר רצף הקומות בין שטחי המסחר בקומת הקרקע לבין שטחי התעסוקה בקומות שמעל. אסורה בניית מגורים בקומות הביניים הנמצאות בתווך בין קומת המסחר לבין שטחי התעסוקה שמעליה. - ניתן יהיה לייחד בניין מלא או אגף אנכי שלם לשטחי תעסוקה ובתנאי שיתמלאו הסעיפים לעיל (סעיף י'). יא. זכויות לתעסוקה יומרו מזכויות למגורים/מסחר. יב. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 (מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א	
מרתפים א. תותר הקמת מרתפים לשימוש למחסנים, למסחר ולחנייה. קומות המרתף יהיו תת קרקעיות במלואן בתאי שטח בהם הצד האחורי של המבנה נמוך ממפלס הרחוב בחזית.	ב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
א. מגורים. ב. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור ג. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי. ד. גני ילדים.	
הוראות	4.6.2
בינוי א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2. ב. קווי הבניין בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט. ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 6 מטר.	א

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור**4.6**

ד. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבנין תהא מחזית הרחוב.

ה. כל חזיתות המבנים תהיינה בנויות מאבן טבעית מסותתת. הקירות התומכים את המגרשים והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו ע"פ פרטי וסוג אבן אחידים.

ו. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.

ז. השימוש במגרשים אלו כולם או מקצתם ייקבע לאחר שאוכלסו 70% מסך יח"ד המגורים שבתכנית. ולאחר שתועבר לוועדה המקומית בית שמש חו"ד מהנדס העיר, המפרטת את סה"כ הצרכים הפרוגרמטיים למגרשים למבנים ולמוסדות ציבור, בהתאם לאופי האוכלוסייה המאכלסת את השכונה, ולאחר שיבחן הצורך לתוספת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור.

ח. תאי השטח מס' 280, 281, שחוות הדעת של מהנדס העיר על פי סעיף קטן 4.6.2. ח' תקבע כי אינם נדרשים כשטח למבנים ומוסדות ציבור, יותר בהם השימוש למגורים והועדה המקומית בית שמש תוכל לאשר בהם בקשות להיתר בנייה למגורים על פי נספח הבינוי.

ט. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 (מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א

מבנים ומוסדות ציבור**4.7****שימושים****4.7.1**

א. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור

ב. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי.

ג. בתי כנסת

ד. גני ילדים

ה. מקוואות

ו. מתקני משחקים, מתקני ספורט

ז. שירותים עירוניים.

ח. תשתיות תת קרקעיות

ט. עירום זמני של עודפי עפר.

הוראות**4.7.2****בינוי****א**

א. קווי הבניין בחזית הרחוב יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.1.

ב. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ללא צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בנספח 9. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין הצידי, שטחי הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תכנית זו.

ג. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחי כיסוי. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.

ד. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים פתוחים אסורה.

ה. תותר הקמת מתקן אנרגיה זעיר או קטן כהגדת בתמ"א 1 שינוי 19 (מופקדת) ובהתאם למילוי התנאים האמורים בתמ"א

ו. השימוש בכל תא שטח יהא כמפורט להלן, בסמכות הוועדה המקומית לשנות את מיקום השימושים הציבוריים ובלבד שישמרו הצרכים הפרוגרמטיים:

4.7

מבנים ומוסדות ציבור

תא שטח 400 - בית כנסת + גן ילדים + רזרבה.
 תא שטח 401 - תחנה לאם ולילד + מקווה.
 תא שטח 402 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 403 - בית כנסת + גן ילדים.
 תא שטח 404 - ביי"ס לחינוך מיוחד + בית כנסת.
 תא שטח 406 - ביי"ס יסודי + בית כנסת + גן ילדים.
 תא שטח 407 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 408 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 410 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת + מתנ"ס.
 תא שטח 411 - בית כנסת.
 תא שטח 412 - ביי"ס יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 413 - בית כנסת + מעון יום.
 תא שטח 414 - ביי"ס על יסודי + בית כנסת.
 תא שטח 415 - ביי"ס על יסודי + יסודי + בית כנסת + רזרבה .
 תא שטח 416 - מקווה + שירותי רווחה.
 תא שטח 417 - בית כנסת + מעון יום.
 תא שטח 418 - בית כנסת + רזרבה.
 תא שטח 419 - בית כנסת.
 תא שטח 420 - לצרכי חינוך, דת וקהילה.
 תא שטח 421 - לצרכי חינוך, דת וקהילה.

בנוסף ישולבו בתי כנסת במרכזי מסחר בתאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

ז. יותר איחוד שימושים למגרש אחד והקצאת מגרשים לשימושים ציבוריים אחרים.

ח. יותר ניווד שטחים בין המגרשים החומים בכפוף לבדיקה פרוגרמטית.

4.8

מלונאות (אכסון מלונאי)

4.8.1

שימושים

1. אכסון מלונאי ושימושים נלווים.





מלונאות (אכסון מלונאי)	4.8
2. מסחר בחזית מסחרית הפונה לרחוב אליהו הנביא. 3. מסחר עם זיקה לתיירות וע"פ הוראות משרד התיירות. 4. מתקני נופש לרבות חדרי כושר, בריכת שחייה וכד'.	
הוראות	4.8.2
בינוי א. הבינוי יהיה בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1.1, 1.2, 1.3 ולהוראות שלהלן. ב. הבינוי והפיתוח למתקן המלונאי יהיו ע"פ הוראות התקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות וע"פ סוג המלון לפי ייעוד תא השטח. ג. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט. ד. בחזית הפונה לרחוב יהיה קו הבניין מחייב, ראה סעיף 6.7 להלן. ה. בחזית הרחוב ייבנו שטחים למסחר, ראה סעיף 6.8 להלן. ו. בתחום מבנה המלון ייבנו שטחי מסחר בזיקה לתיירות ועפ"י הנחיות משרד התיירות. ז. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן ייבנו התחום תא השטח, ראה סעיף 6.9 חנייה להלן. ח. הכניסה הראשית למלון תהיה מהרחוב מן החזית הצפונית. ט. הכניסות לשירות ולחנייה יופרדו מן הכניסה הראשית. י. כל בנייה בתא השטח למלונאות תהא כפופה להוראות שבסעיף 6 להלן. יא. לא יאושר היתר למסחר ו/או תעסוקה אלא אם יכלול שימוש למלונאות באישור משרד התיירות או לאחר מתן היתר בנייה למבנה המלונאי. יב. קווי הבניין הקדמיים יהיו מחייבים לפחות ב-60% מאורך החזית. יג. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.	א
מתקנים הנדסיים	4.9
שימושים	4.9.1
1. תחנת שאיבה זמנית לביוב, קווי ביוב, וכן כל המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של מערכת הולכת הביוב לרבות תחנות השאיבה וקווי הביוב והסניקה. 2. אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע תחנת השאיבה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, עירום עפר ומצעים, אגירת חומרי עבודה וגלם הסדרת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. 3. מרכז איסוף אשפה פניאומטית. 4. דרכי גישה ושירות. 5. קירות פיתוח, שיקום נופי כולל גינון והשקיה.	
הוראות	4.9.2
בינוי א. תא שטח 901 מיועד למתקן הנדסי עבור מערכת אשפה פניאומטית וכן להקמת תחנת שאיבה לביוב זמנית, אשר תפורק ותפונה לאחר הפעלת מט"ש נתיב הל"ה. ב. מבני המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים ויבוצע סביבם שיקום נופי כולל צמחיה והשקיה. ג. תכנון המתקן ההנדסי, יביא בחשבון את מיקומו בתחום/ בקרבה לגן לאומי, כולל תנועת קהל, בע"ח ורוכבי אופניים בסמוך, השתלבותו בטופוגרפיה המוצעת, ובסמיכות לניצב קצה לגשר כביש, הצנעת מופע קירות תמך תואמים את הפיתוח בסביבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים את אופי הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הטיפול בחזית החמישית. כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים כולל אמצעים למניעת גלישת קרקע/דרדרת במדרון במורד המתקן, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכו'.	א

4.9	מתקנים הנדסיים
	ד. תכנון המתקנים ההנדסיים, יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר ע"י הועדה במקומית. התוכנית תכלול גם שלב ב'- שיקום נופי של השטח לאחר פירוק המתקן ההנדסי וחיבור מערכת ההולכה למט"ש נתיב הליכה.
4.10	שטחים פתוחים
4.10.1	שימושים
	א. שטח המיועד לשימור רצף השטחים הפתוחים והמסדרון האקולוגי וכרצות חץ בין המגורים לגן הלאומי עמק האלה. ב. נטיעות, גינון, השקיה. כולל כל פעולות הממשק הדרושות לקיומו, פיתוחו ושיקומו של השטח כבית גידול. ג. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. ד. מתקני תצפית ומצפורים. ה. ריהוט גן, ברזיות, אלמנטי הצללה. ו. תאורה. ז. תשתיות תת קרקעיות וכן הידרנטים ודרכי שרות, חרום ותחזוקה. ח. מתקנים הנדסיים. ט. אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות. י. קירות פיתוח, וכן שימור, שיקום ושחזור עתיקות וחקלאות מסורתית. יא. אמצעים להשהיה ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף. יב. שילוט מסוג הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה בלבד. יג. רעיה לצרכי הקטנת הביומסה הצמחית. יד. בתא שטח 550 תתוכן חנייה. טו. בתאי שטח הבאים : 551, 553, 554, 559 תותר הקמת מבנה עבור מועדון נוער.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. אסורה בניה, גידור ו/או כל אלמנט אשר יפגע בתפקוד המסדרון האקולוגי ובמעבר חופשי של בעלי חיים ובני אדם. ב. כל פעילות פיתוח בשטח (כגון : העברת תשתית, הקמת גידור, פריצת שבילים או תחזוקתם, הקמת מצפורים) וכן הצבת/הרחבת מתקנים הנדסיים תעשה באישורה של הרשות המקומית ובאישור אדרי' נוף ואקולוג. ג. פעילות בשטחים הגובלים בגן הלאומי עמק האלה יבוצעו בתאום מול רט"ג. ד. שילוט לצרכי המשתמשים בשטח הפתוח. לא יותרו שלטי פרסומת. ה. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.9, 6.10 להלן. ו. השטח המסומן כ'שטח עתיקות לשימור/ תא שטח 'א'- 'ו' שטח בעל מגבלות לתכנון : 1. פיתוח נופי או כל פיתוח אחר הנדרש בשטח זה ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה. 2. נטיעות יעשו בכפוף לאישור רשות העתיקות. 3. כל היתר בשטח זה יתבסס על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם הקבועה ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות".

שטחים פתוחים	4.10
שטח ציבורי פתוח	4.11
שימושים	4.11.1
א. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שהייה ופעילות פנאי ונופש. ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט שאינם כוללים בינוי, ריהוט רחוב, מתקני תצפית, מתקני הצללה, תאורה, מערכות השקיה וכיו"ב. ג. תותר הקמת שירותים ציבוריים בתאי שטח ששטחם גדול מ-5 דונם. ד. תותר הקמת מבנים לשימושים מסחריים בתאי שטח ששטחם גדול מ-5 דונם. ה. מעבר תשתיות תת-קרקעיות וכן הידרנטים ודרכי שרות, חרום ותחזוקה. ו. מתקנים הנדסיים. ז. אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות. ח. קירות פיתוח, גשרונים ואמצעי הנגשה. ט. שימור, שיקום ושחזור עתיקות וחקלאות מסורתית והשמשותם לציבור המבקרים. י. אמצעים להשהיה ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף. יא. שילוט מסוג הכוונה, הסברה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה בלבד. יב. חניות.	
הוראות	4.11.2
הוראות פיתוח א. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים. ב. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. ג. תותר הקמת מבנה שירותים הכולל מחסן בתת הקרקע ובתי שימוש בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר. ד. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. מיקום, העמדה, ועיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, ממצאי עתיקות, היבטי ניקוז, ניהול נגר עילי ושמירה על עצים בוגרים. ו. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.9, 6.10 להלן. ז. חניה בשצ"פ: ניתן להקים חנייה בתחום השצ"פים בתנאים הבאים: - היקף החניות יהיה מגוון ונטוע בייחס של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה - בית הגידול לעץ יהיה לפחות 7 מ"ק - החניה תשמש רק לטובת המבקרים בשצ"פ. - החניה תשולב בשצ"פ באופן ניצול השטח יהיה לטובת השטחים הפעילים. ח. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ט. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. י. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. - יא. השטח המסומן כשטח עתיקות לשימור/ תא שטח 'א' - 'ו' שטח בעל מגבלות לתכנון:	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

שטח ציבורי פתוח	4.11
1. פיתוח נופי או כל פיתוח אחר הנדרש בשטח זה ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה. 2. נטיעות יעשו בכפוף לאישור רשות העתיקות. 3. כל היתר בשטח זה יתבסס על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם הקבועה ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות". יב. מיקום אנטנות סלולאריות יהיה כמסומן בתשריט. יג. במגרש 502 - יש דרישה לתוספת בוסטר מים (מתקן הנדסי). המיקום המדויק במגרש ייקבע בהתאם לתכנון המגרש.	
ככר עירונית	4.12
שימושים	4.12.1
א. תאי שטח 580-581 מיועדים לכיכר עירונית. ב. אזורי ישיבה חיצונים לבתי קפה ומסעדות. ג. קירות פיתוח ואמצעי הנגשה. ד. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. ה. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.	
הוראות	4.12.2
הוראות פיתוח א. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחוב הסמוך. ככל שאילוצי השטח אינם מאפשרים מילוי מלא של הוראה זו תשמר כניסה ישירה לרחבה בחלק ממפלס הרחוב הצמוד. ב. הרחבה תשמש כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה, וכן תאפשר פעילות של שהיה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ויכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן. ג. הרחבה תהא מוצלת לפחות ב-60% משטחה בצהרי היום, באמצעות נטיעת עצים עתירי צל ו/או אלמנטי הצללה בנויים.	א
גן לאומי	4.13
שימושים	4.13.1
א. שטח הגן הלאומי. ב. בתא שטח 813 מרכז מבקרים. ג. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ד. דרך/גשר ציבוריים לתנועה מוטורית הכוללים נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב. ה. תשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.13.2
הוראות פיתוח	א



4.13	גן לאומי
	א. יותר מעבר תשתיות וניקוז ובכפוף להוראות תמ"א 1. המתקנים יהיו מצומצמים בשטחם. שטח המתקנים העיליים הכלולים בתכנית לא יעלה על 15% במצטבר מתוך שטח שמורת הטבע או הגן הלאומי או מתוך סך שטחי היער הכלולים באותו תחום יער. ב. גידור: תותר הקמת גדר זמנית בשולי תחום הגן הלאומי לתקופת ביצוע הפרויקט, לצרכים של שמירה על הבטיחות ו/או על ערכי טבע ומורשת בתיאום עם רט"ג, ובצורה שלא תפגע בתפקוד המסדרון האקולוגי מחד, ותהא בעלת מופע צנוע ונצפות נמוכה ככל הניתן מאידך. ג. בתא שטח 813 יוקם מרכז מבקרים עבור באי הכנסייה. המרכז ייבנה בסמוך לכנסייה ובאופן שלא יפגע בנצפות שלה, בהתאם לתוואי השטח. שטחי הבנייה יהיו בהתאם לטבלה 5.
4.14	שביל
4.14.1	שימושים
	א. נטיעות, גינון. ב. מעברים ושבילי הליכה. ג. ספסלי גן ד. תאורה. ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ו. קירות פיתוח, מדרגות ואמצעי הנגשה. ז. אמצעים להשהיית נגר עילי וצמצום איבוד קרקע.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. עבודות פיתוח בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע הבנייה במגרשים הגובלים.
4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחיה, השקיה, ריהוט ג. מעברים ושבילי הליכה ד. דרך נופית וטיפול בקווי תשתית ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ו. טיפול אקוסטי נופי.
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע קווי התשתית התת קרקעית בתא השטח
4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחיה, ריהוט

4.16

דרך מאושרת

רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.
ג. תשתיות תת קרקעיות.

4.16.2

הוראות

א

דרכים

א. על דרך קיימת חלות ההוראות של התכניות המאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו.

4.17

דרך מוצעת

4.17.1

שימושים

א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.
ג. תשתיות תת קרקעיות.

4.17.2

הוראות

א

דרכים

א. תוואי דרכים ורוחבן יהא כמסומן בתשריט.
ב. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התחבורה המנחה 3.1, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.
ג. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית.

4.18

חניון

4.18.1

שימושים

א. חניית אוטובוסים.
ב. חניון רכבים פרטיים עבור עובדי המקום
ג. עמדת רחיצת אוטובוסים
ד. משרדים עבור עובדים ונהגים

4.18.2

הוראות

א

בינוי

א. החניון יירשם ע"ש הרשות המקומית
ב. לא יותרו שימושי מסחר/תעסוקה בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון/שינוי/שימוש בחומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים והמשרד להגנת הסביבה ועדכונו מעת לעת.

4.19

מסחר ותעסוקה

4.19.1

שימושים

1. משרדים ותעסוקה משרדית.
2. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.
3. מסחר קמעונאי במפלס הרחוב.
4. חדרי שנאים לחשמל.

4.19.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

4.19

מסחר ותעסוקה

- א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1.1, 1.2, 1.3.
- ב. קווי הבניין בחזית הרחובות מחייבים ויהיו כמפורט בתשריט. ראה הוראות בסעיף 6.6 להלן.
- ג. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם אינו עולה על 6 קומות לא יפחת מ- 6 מטר.
- ד. המרחק בין המבנים ו/או חלקי מבנים, שגובהם עולה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, יגדל ב- 1 מטר לכל קומה נוספת מן המרחק הנקוב בסעיף ג' שלעיל ולא יותר מ 10 מטר.
- ה. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, הכניסה לבניין תהא מחזית הרחוב.
- ו. חובת בנייה של שטחים למסחר וסטיו : ראה סעיף 6.8 להלן.
1. חלה חובה לבנות את המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב. ביצוע הסטיו (ארקדה) בחזית המסחרית ברוחב 4 מטר ובגובה 4.75 מטר בהתאם לחתך בנספח מס 1.3.
2. תותר בניית מסחר גם בקומה הראשונה ובלבד שהכניסה לשטחי המסחר תהא ממפלס הרחוב.

4.20

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.20.1

שימושים

- א. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- ב. מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים.
- ג. מצללות.
- ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.
- ה. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.

4.20.2

הוראות

- א. תא שטח מס' 600 מיועד כשטח פתוח מבנים ומוסדות ציבור ונועד לשמש כשטח פתוח למוסדות החינוך הסמוכים בתא שטח 400.
- ב. תא שטח מס' 450 ישמש לחנייה בלבד עבור ביי"ס בתא שטח 414.

א

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מוחלט	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור		400	3088	4941	1235			200	6175				4		0	3	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		401	1245	1992	498			200	2490				4		0	3	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		402	10406	24974	6244			300	31218				4		3	4	4	0
מבנים ומוסדות ציבור		403	2149	3438	860			200	4298				4		4	4	4	0
מבנים ומוסדות ציבור		404	4149	9958	2489			300	12447				4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		406	9591	23018	5755			300	28773				4		3	0	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		407	7319	17566	4391			300	21957				4		4	0	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		408	7239	17374	4343			300	21717				4		0	0	0	4
מבנים ומוסדות ציבור		410	13869	33286	8321			300	41607				4		4	4	4	0
מבנים ומוסדות ציבור		411	1022	1635	409			200	2044				4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		412	7282	17477	4369			300	21846				4		0	4	4	4

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מוחלט
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה									
מבנים ומוסדות ציבור		413	2358	3773	943			200	4716					4		4	
מבנים ומוסדות ציבור		414	14772	35453	8863			300	44316					4		0 (2)	
מבנים ומוסדות ציבור		415	17918	43003	10751			300	53754					4		0	
מבנים ומוסדות ציבור		416	1020	1632	408			200	2040					4		4	
מבנים ומוסדות ציבור		417	1572	2515	629			200	3144					4		4	
מבנים ומוסדות ציבור		418	902	1443	361			200	1804					4		4	
מבנים ומוסדות ציבור		420	1332	2131	533			200	2664					4		4	
מבנים ומוסדות ציבור		421	3472	8333	1389			300	9722					4		4	
מגורים ב'		100	2593	2149	716	1823	2546	279	7234	39	15	3	3	3	3	4	
מגורים ב'		105	4868	8453	2818		4111	316	15382	83	17.1	9	3	0	4	4	
מגורים ב'	מסחר	105	4868	126	32	0	974		1132				3		4	0	
מגורים ב'		108	5139	6338	2113	0	3089	225	11540	62	12.1	6	3	0	4	4	
מגורים ב'		110	6454	7249	2416	0	3512	204	13177	71	11	6	3	0	4	4	
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	110	6454	390	58.5	0			448.5				3		4	4	
מגורים ב'	מסחר	110	6454	126	32		1291		1449								
מגורים ב'		113	6210	9581	3194	0	4698	281	17473	94	15.1	6	3	0	4	4	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	113	6210	390	58.5			448.5					3	3	4	4
מגורים ב'		114	4812	3679	1226	3496	4245	12646	263	68	14.1	3	5	3	4	4
מגורים ג'		200	3619	7031	2344		3418	12763	353	69	19.1	9	0	3	3	4
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200	3619	390	58.5			448.5						3	3	4
מגורים ג'		201	3329	7433	2478	0	3641	13552	407	73	21.9	9	0	3	0	4
מגורים ג'	מסחר	201	3329	432	108	0	666	1206						3	0	4
מגורים ג'		202	5173	5903	1968	1823	4390	14084	272	76	14.7	5	2	3	3	4
מגורים ג'		205	8030	8160	2720	3679	6993	21552	268	116	14.4	4	4	3	3	4
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	205	8030	830	124.5			954.5						3	3	4
מגורים ג'		208	5803	7943	2648		3876	14467	249	78	13.4	9	0	4	4	4
מגורים ג'		209	4438	5393	1798	1238	3643	12072	272	65	14.6	5	2	3	3	4
מגורים ג'		211	3430	3863	1288	1639	3259	10049	293	54	15.7	5	3	3	3	4
מגורים ג'		212	6950	13151	4384	4780	9781	32096	462	173	24.9	6	5	3	3	4
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	212	6950	390	58.5			448.5						3	3	4
מגורים ג'		214	4701	9289	3096	6528	9114	28027	596	151	32.1	8	5	3	3	4
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	214	4701	390	58.5			448.5						3	3	4
מגורים ג'		215	4078	8963	2988	3924	7124	22999	564	124	30.4	6	5	3	3	4
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	215	4078			440	66	506						3	3	4
מגורים ג'		216	3859	6338	2113	2488	4862	15801	409	85	22	6	4	3	3	4

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)									
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	216	3859			390	58.5	448.5					3	3	4	4						
מגורים ג'		217	9235	16939	5646	11968	16699	51252	555	276	29.9	9	3.5	3.5	2	0						
מגורים ג'	מסחר	217	9235	1701	425		1847	3973					3.5	3.5	2	0						
מגורים ג'		221	6784	15919	5306	0	7752	28977	427	156	23	9	3	3	4	4						
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	221	6784	440	66			506					3	3	4	4						
מגורים ג'		222	4862	8963	2988	2836	6382	21169	435	114	23.4	6	3	3	4	4						
מגורים ג'		223	4030	8779	2926	0	4287	15992	397	86	21.3	7	0	3	4	4						
מגורים ג'	מסחר	223	4030	558	140		806	1504					0	3	4	4						
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	223	4030	390	58.5			448.5					3	0	4	4						
מגורים ג'		224	4769	10710	3570		5215	19495	409	105	22	9	3	3	4	4						
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	224	4769	390	58.5			448.5					3	3	4	4						
מגורים ג'		225	1496	3570	1190	0	1715	6475	433	35	23.4	7	4	4	4	4						
מגורים ג'	מסחר	225	1496	565	141	0	299	1005					4	4	4	4						
מגורים ג'		226	4662	9908	3303	0	4839	18050	387	97	20.8	9	3	3	4	4						
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	226	4662	440	66			506					3	3	4	4						
מגורים ג'		227	4068	4298	1433	3808	4781	14320	352	77	18.9	6	4	4	4	4						
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	227	4068	390	58.5			448.5					4	3	4	4						
מגורים ג'		228	5249	10309	3436	0	5027	18772	358	101	19.2	6	3	3	4	2						
מגורים ג'	מגורים ג'	230	8765	13661	4554	1516	7720	27451	313	148	16.9	6	3	3	3	4						

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)									
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	230	8765	830	124.5			954.5						3	3	3	4					
מגורים ד'		229	9089	13478	4493	14144	16550	48665	535	262	28.8	6	6	3	2	4	2					
מגורים ד'		300	8551	17340	5780	10336	15739	49195	575	265	31	6	6	3	2	4	2					
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	300	8551			390	58.5	448.5						3	3	4	2					
מגורים ד'		301	3796	7759	2586	3032	5926	19303	509	104	27.4	4	6	3	3	4	2					
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301	3796	390	58.5			448.5						3	3	4	2					
מגורים ד'		302	8127	19890	6630		9655	36175	445	195	24	9		3	3	4	2					
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	304	11409	440	66			506						3	3	4	2					
מגורים ד'		304	11409	10601	3534	17640	17612	49387	433	266	23.3	6	5	3	3	4	2					
מגורים ד'	מסחר	304	11409	2223		1778		4505						3	3	4	2					
מגורים ד'		307	6515	13553	4518	3840	4808	26719	410	181	27.8	9	3	4	3.5	2	0					
מגורים ד'	מסחר	307	6515	1314	328		1631	3273						4	3.5	2	0					
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	280	9594	6521	2174		3008	11703	122	64	6.7	9		4	4	4	4					
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	280	9594	507	127		954	1588						4	4	4	4					
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	280	9594	23026	5756			28782	300			4		4	4	4	4					

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מוחלט
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	281	3379	8160	2720		3760	433	80	23.7	9		4	4	5	4	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	281	3379	8110	2027			300			4		4	4	5	4	
מגורים מסחר ותעסוקה		700	4627	14498	4833		7059	910.7	142	30.7	9	0	3	4	0	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	700	4627	6663	1666	1000	4859						3	4	0	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	700	4627	1250	312		925										
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	700	4627	200	30			230					3	4	0	4	
מגורים מסחר ותעסוקה		701	2893	6739	2246		3277	784.2	66	23	8	0	0	3	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	701	2893	4166	1041	1000	3037						0	3	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	701	2893	481	120		579						0	3	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	701	2893	390	58.5			448.5					0	3	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה		702	5789	12131	4044		5908	712.7	119	20.6	6	5	3	4	0	0	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מוחלט
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	702	5789	8336	2084	1000	6078	17498					3	4	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	702	5789	414	104		1158	1676					3	4	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה		703	6051	11003	3668	5324	6687	266682	1004.3	108	18	7	4	3	4	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	703	6051	9039	2260	11714	8532	31545					4	3	4	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	703	6051			1069	1477	2546					4	3	4	4	
מגורים מסחר ותעסוקה		705	4349	8378	2793	5324	7838	24333	1224	131	30	6	3	3	4	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	705	4349	9039	2260	9262	6132	26693					3	3	4	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	705	4349			1069	1137	2206					3	3	4	4	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	705	4349	200	30			230					3	3	4	4	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	750	2028	13920	3480	1000	10150	28550	1407				4	4	4	4	
מסחר ותעסוקה	מסחר	750	2028	360	90		406	856					4	4	4	4	
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	710	4705	20250	6750		14100	41100	936	300	63.8	18	0	4	4	4	
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	710	4705	1600	400			2941					0	4	4	4	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מלונאות (אכסון מלונאי)		900	4768	8500	3240		4800	347	120		7		4	4	5	0
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	900	4768	528	132		954						4	4	5	0
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		419	1261	2018	504			200			4		4	4	3	4
חניון		950	4634	100	20			120					0	0	0	0
גן לאומי		813	5534	400	100			500			1		4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		500	2280	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		501	5470	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		502	3859	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		503	2629	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		504	1814	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		506	9583	300	70			370					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		507	3607	50	20			70					4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		508	9775	300	70			370					4	4	4	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי
שטח ציבורי פתוח		509	7987	300	70								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		510	1620	50	20								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		511	1531	50	20								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		512	1508	50	20								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		513	1275	50	20								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		514	4342	300	70								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		515	5611	300	70								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		516	2770	300	70								4	4	4	4
שטח ציבורי פתוח		517	3368	300	70								4	4	4	4
שטחים פתוחים		551	26645	200	21								4	4	4	4
שטחים פתוחים		554	45297	200	23								4	4	4	4
שטחים פתוחים		559	1200	200	22								4	4	4	4
שטחים פתוחים		563	4903	200	20								4	4	4	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

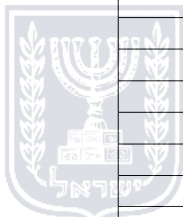
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור		400	
מבנים ומוסדות ציבור		401	
מבנים ומוסדות ציבור		402	
מבנים ומוסדות ציבור		403	
מבנים ומוסדות ציבור		404	
מבנים ומוסדות ציבור		406	
מבנים ומוסדות ציבור		407	
מבנים ומוסדות ציבור		408	
מבנים ומוסדות ציבור		410	
מבנים ומוסדות ציבור		411	
מבנים ומוסדות ציבור		412	
מבנים ומוסדות ציבור		413	
מבנים ומוסדות ציבור		414	
מבנים ומוסדות ציבור		415	
מבנים ומוסדות ציבור		416	
מבנים ומוסדות ציבור		417	
מבנים ומוסדות ציבור		418	
מבנים ומוסדות ציבור		420	
מבנים ומוסדות ציבור		421	
מגורים ב'		100	468
מגורים ב'		105	996
מגורים ב'	מסחר	105	
מגורים ב'		108	744
מגורים ב'		110	852
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	110	
מגורים ב'	מסחר	110	
מגורים ב'		113	1128
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	113	
מגורים ב'		114	816
מגורים ג'		200	828
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200	
מגורים ג'		201	876
מגורים ג'	מסחר	201	
מגורים ג'		202	912
מגורים ג'		205	1392
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	205	

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'		208	936
מגורים ג'		209	780
מגורים ג'		211	648
מגורים ג'		212	2076
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	212	
מגורים ג'		214	1812
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	214	
מגורים ג'		215	1488
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	215	
מגורים ג'		216	1020
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	216	
מגורים ג'		217	3312
מגורים ג'	מסחר	217	
מגורים ג'		221	1872
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	221	
מגורים ג'		222	1368
מגורים ג'		223	1032
מגורים ג'	מסחר	223	
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	223	
מגורים ג'		224	1260
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	224	
מגורים ג'		225	420
מגורים ג'	מסחר	225	
מגורים ג'		226	1164
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	226	
מגורים ג'		227	924
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	227	
מגורים ג'		228	1212
מגורים ג'	מגורים ג'	230	1776
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	230	
מגורים ד'		229	3144
מגורים ד'		300	3180
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	300	
מגורים ד'		301	1248
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301	
מגורים ד'		302	2340
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	304	
מגורים ד'		304	3192
מגורים ד'	מסחר	304	
מגורים ד'		307	2172
מגורים ד'	מסחר	307	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	280	768
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	280	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	280	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	281	960
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	281	
מגורים מסחר ותעסוקה		700	1704
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	700	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	700	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	700	
מגורים מסחר ותעסוקה		701	792
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	701	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	701	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	701	
מגורים מסחר ותעסוקה		702	1428
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	702	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	702	
מגורים מסחר ותעסוקה		703	1296
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	703	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	703	
מגורים מסחר ותעסוקה		705	1572
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	705	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	705	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	705	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	750	
מסחר ותעסוקה	מסחר	750	
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	710	3600
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	710	
מלונאות (אכסון מלונאי)		900	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	900	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		419	
חניון		950	
גן לאומי		813	
שטח ציבורי פתוח		500	
שטח ציבורי פתוח		501	
שטח ציבורי פתוח		502	
שטח ציבורי פתוח		503	
שטח ציבורי פתוח		504	
שטח ציבורי פתוח		506	
שטח ציבורי פתוח		507	
שטח ציבורי פתוח		508	
שטח ציבורי פתוח		509	

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
שטח ציבורי פתוח		510	
שטח ציבורי פתוח		511	
שטח ציבורי פתוח		512	
שטח ציבורי פתוח		513	
שטח ציבורי פתוח		514	
שטח ציבורי פתוח		515	
שטח ציבורי פתוח		516	
שטח ציבורי פתוח		517	
שטחים פתוחים		551	
שטחים פתוחים		554	
שטחים פתוחים		559	
שטחים פתוחים		563	

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. 20% מכלל יחידות הדירור בתכנית זו תהיינה דירות קטנות (שטח כולל של עד 80 מ"ר).
- ב. בשל הפער הטופוגרפי / מפלסי בין הבניינים במגרש, יותר לנייד שטחי בנייה למגורים, עיקרי ושירות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בשלב היתר הבנייה, ובלבד ששמי' הקומות לא יעלה על 9 ממפלס הכניסה העליונה בבניין, למעט בתא שטח 710.
- ג. בתאי שטח בהם יתוכנן גן ילדים או מעון יותר קירוי של 15% משטח חצר מתחת לבניין. שטח חצר מקורה לא יחושב במניין שטחי הבנייה. תותר הצללה בחצרות. שטח חצר ייקבע על פי התקן המאושר לאותה העת.
- ד. לעת מתן היתר תתאפשר תוספת זכויות בנייה לשטחי חנייה בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חנייה תת קרקעי אשר יתווסף בתחום המגרש במסגרת עמידה בתקן החנייה התקף בעת מתן היתר הבנייה.
- ה. ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה, ההערה חלה על כל ייעודי הקרקע המפורטים בטבלה 5.
- ו. ככל שימצאו ממצאים ארכיאולוגיים לרבות קברים עתיקים, בשלב מימוש התכנית אשר בהתאם לעמדת רשות העתיקות לא יאפשרו בנייה במגרשים מסויימים. יתאפשר ניווד של זכויות בנייה למגרשי מגורים אחרים בכפוף להליך פרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק ובכפוף לכך שתוספת הבינוי לא תעלה על תוספת של שתי קומות על מספר הקומות שאושר במגרשים האחרים.
- ז. תותר תוספת שטחי שירות עבור קולונדות בחזיתות המסחריות בעומק של 4 מ'.
- ח. בתאי שטח הבאים: 551, 553, 554, 559 תתאפשר הקמת מועדון נוער בצמידות דופן לבינוי קיים/מתוכנן בהתאם לפרוגרמה (נספח 9.1) רק במידה ולא ניתן לשלבם בבתי הספר המתוכננים.
- ט. בתא שטח 900 מס' היח' עשוי להשתנות, יקבע לעת מתן היתר הבנייה ובהתאם לתקנות משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (6) עפ"י התשריט.

(2) (6)? עפ"י התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון או הרשאת עבודה בתחום התכנית וכתנאי לביצוע עבודות כלשהן יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. הכנת תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1: 500 לשטחי הבינוי והפיתוח בתחום התכנית בהתאם למפרט משרד השיכון (למעט ייעוד גן לאומי).
- ג. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יותרו שינויים מקומיים מהוראות תכנית זו כמפורט להלן: במידה ומפלס הכביש בפועל שונה ממפלס הכביש בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500, יותר שינוי מפלס הכניסה תוך שמירת היחס בינו לבין מפלס הכביש על פי תכנית הבינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 עם גמישות נוספת של עד 1.20 ס"מ.
- ד. תנאי להיתר בנייה לחדרי שנאים הכלולים בבקשה להיתר יהיה היוועצות עם חברת חשמל.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה היוועצות עם רשות העתיקות.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה עבור שימושי תעסוקה יהיה היוועצות עם היחידה הסביבתית המוסמכת.
- ז. תנאי להיתר בנייה למתקני המים והביוב יהיה היוועצות עם משרד הבריאות.
- ח. תנאי להיתר בנייה בכל מגרש בנייה יהיה תכנון מקום איסוף מחזור ואיסוף פריטים גדולים שלא ניתן להכניס למערכת הפנאומטית, כגון: גזם, עצים, קרטונים, מקררים, מכונות כבישה שיצאו מכלל שימוש וכו', והכל על פי אישור מחלקת התברואה בעיריית בית שמש.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא הצגת מספר מקומות החנייה לכל בניין הנדרשים ע"פ התקן התקף בעת הצגת הבקשה להיתר. ראה סעיף 6.9 להלן.
- י. תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין רוחב וממדי היחידות המסחריות בחזיתות המסחריות, וזאת על מנת להבטיח גיוון של שימושי המסחר.
- יא. שימור - תנאי למתן היתרי בנייה יהיה:
1. הכנת תכנית לשימור השרידים הארכיאולוגיים, המצויים בשטחים המסומנים כ"אתר עתיקות לשימור/ תאי שטח 'א'-ו' / אזור בעל מגבלות לתכנון", ולתחזוקתם הקבועה כל זאת באישור רשות העתיקות.
 2. הבניה עצמה תבוצע במקביל לביצוע עבודות השימור בהתאם לתכנית השימור.
 - יב. תנאי למתן היתר ראשון למגרשים הגובלים בגן הלאומי או הרשאת עבודה ראשונה או כניסת רכבים כבדים לשטח, הוא השלמת גידור / הפרדה קשיחה בתיאום ופיקוח של רט"ג.
 - יג. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע דו"ח מיקרו אקלים הכולל בדיקות רוחות והצללה, הטמעת אמצעים לצמצום מטרדים ככל וידרשו וקבלת אישור היחידה הסביבתית לדו"ח ולהטמעת האמצעים בהיתר.
 - יד. בשטחים שלא עברו עדיין חישוף ומיועדים לפיתוח עד לרמה של שצ"פ אינטנסיבי, יש לבצע סקר ערכי טבע בליווי ותיאום רט"ג על מנת להעתיקם אל שטחי הגן הלאומי.
 - טו. עודפי עפר -
1. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית שורק.
 2. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:
 - א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה ללוח ביצוע העבודות בתחום התכנית.
 - ב. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר. ד. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות. 3. תנאי להיתר בנייה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
טז. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 400-419 המיועדים למבני ציבור: 1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בכל תא שטח המיועד לבנייני ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי, המציגה תכנון כולל ונאות של כל הבינוי המוצע בתא השטח בראייה כוללת, תוך הבטחת מימוש יתר זכויות הבנייה. תכנית זו תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יותנה באישור מהנדס העיר כי היתר הבנייה כולל רק את סך השטחים הנדרשים בשלב ראשון כמענה פרוגרמטי בתכנית. 3. מתן היתר בנייה ראשון בתאי שטח אלו יותנה באישור מהנדס העיר כי היתר הבנייה כולל לפחות את סך השטחים הנדרשים בשלב הראשון כמענה פרוגרמטי בתכנית. יז. פסולת 1. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית בכל השימושים, ובכלל זה מצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ונגישות לרכבי האיסוף. 2. תנאי להיתר בנייה בשימושי מסחר ו/או תעסוקה יהיה הצגת פתרונות אצירה לאריזות קרטון ולפסולת גושית. 3. בפיתוח המרחב הציבורי יוקדשו שטחים למתקני אצירה על פי הנחיות הרשות המקומית, ובכלל זאת למיכלי איסוף למיחזור, באופן נגיש לרכבי האיסוף ושאינו פוגע במרחב הולכי הרגל. 4. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה. יח. מערכת לפינוי אשפה פניאומטית- אופציונלי: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהא אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פנאומטית בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים. 2. הצגת תכניות חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברץ מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו. הצגת הסכם התקשרות חתום לביצוע המערכת עם הגורמים הרלוונטיים לאספקת התשתית. יט. גיאולוגיה: 1. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע פיתוח (ביצוע דרכים, קירות תמך, פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים) הוא ביצוע קידוחי ניסיון בתחום השטח וביצוע הבניה או הפיתוח בהתאם לממצאי הקידוח ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות. כ. רט"ג - השטח סביב כנסיית "המרטיר המפואר" וצמוד לגן הלאומי "עמק האלה" מוגדר כשטח בניהול רט"ג. 1. תנאי למתן היתר יהיה למגרשים הגובלים בגן הלאומי (כולל מגרשי הכבישים) הקמת גדר זמנית סביב שטח הגן הלאומי. הגדר תהיה מתוחזקת לכל אורך זמן ביצוע הפרוייקט ובאחריות המבצע ותמנע מעבר שפכי אפר, כלים הנדסיים, וכל פעילות שהיא אל תחום הגן הלאומי. 2. תנאי למתן היתר לעת הכנת תכנית לשטחים ציבוריים (הגן הלאומי, שצ"פ וכיו"ב) יהיה שימוש	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

בצמחיית ארץ ישראל בתיאום עם רט"ג.

3. תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית תאורה בגבול הגן הלאומי המתואמת מול רט"ג על מנת למנוע מצב של זיהום אור.

4. תנאי למתן היתר יהיה תכנון הידרנטים בדרך הביוב הגובלת בין השכונה ובין הגן הלאומי או כל פתרון אחר אשר יתואם עם הגורם הממונה לבטיחות וכיבוי אש.

כא. תנאי להיתר בנייה או תעודת גמר במגרשי המגורים בהם מתוכננות הפרשות ציבוריות מבונות יהא היתר בנייה או תעודת גמר של השימושים הציבוריים המתוכננים במבנה.

כב. תנאי למתן היתר בניה למתקן האכסון התיירותי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. תנאי בהליך הרישוי במגרש זה יהיה תיאום עם משרד התיירות. כג. חניון אוטובוסים:

מסוף זה מיועד עבור אוטובוסים חשמליים בלבד. ככל ויש כוונה לאפשר עצירה ומנוחה לנהגים באוטובוסים שאינם חשמליים יש להגיש סקר אקוסטי ואיכות אויר לאישור היחידה הסביבתית כתנאי למתן היתר בניה.

כד. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 419 יהא תיאום עם תאגיד מי שמש.

כה. תנאי להיתר בניה בהליך למבנים הכוללים שימושים מעורבים, לרבות שימוש לחינוך, יהא אישור משרד החינוך להפרשות המבונות לצרכי חינוך.

6.3

בינוי

א. נספח בינוי ופיתוח - נספחים מס' 1.1, 1.2 מחייבים לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומספר קומות. כמו כן מחייבים לעניין הצמדות לקווי הבניין הפונים לחזית הרחובות, נספח 1.5 מחייב לעניין גובה הקומה המסחרית וכללים לבניית סטיו

ב. גובה הבינוי המקסימלי המותר לבניה ע"פ מערכת הביטחון הינו 63 מטר מעל פני השטח גובה יחסי 472/ גובה אבסולוטי. גובה זה הינו המדרגה המקסימלית לבינוי. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.

ג. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר או משטח התכנית לצורך הקמת עגורן נוסף או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ד. ככל שימצאו ממצאים ארכיאולוגיים לרבות קברים עתיקים, בשלב מימוש התכנית אשר בהתאם לעמדת רשות העתיקות לא יאפשרו בנייה במגרשים מסוימים. יתאפשר ניווד של זכויות בנייה למגרשי מגורים אחרים בכפוף להליך פרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק ובכפוף לכך שתוספת הבינוי לא תעלה על תוספת של שתי קומות על מספר הקומות שאושר במגרשים האחרים.

ה.. נספח מס. 1.3 - נספח עקרונות / הנחיות לבינוי ופיתוח.

ו. בניה באבן:

- כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טבעית מסותתת.

- הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.

- קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.

- כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.

ז. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

ח. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים: לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.

ט. מרפסות ופרגולות: יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, תותר חריגה של מרפסות מקווי בניין

6.3

בינוי

לכיוון שטחים ציבוריים. עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר, מרפסת זיזית לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' ממישור חזית הבניין. כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה, מהנדס המועצה יאשר את הביצוע האחיד של הפרגולות בתנאי לטופס אכלוס. שטח הפרגולה לא ייכלל באחוזי הבניה. כל יחיד תחויב בבניית פרגולה אחת בלבד.

י. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.

יא. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, לשצ"פ או לשטחים פתוחים אסורה.

יב. טיפול במשטחי הגג - גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרסט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, אלא באישור מהנדס העיר.

יג. אנטנות וצלחות תקשורת: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.

יד. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.

טו. יחידות מיזוג אוויר: לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

טז. חניון אוטובוסים: תנאי למתן היתר בניה של חניון האוטובוסים יהיה הצגת בדיקת איכות אוויר ורעש בשל קירבתו למגורים.

6.4

בינוי

טז. מתקני תליית כבסים: מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב או לשצ"פ. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

יז. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.
3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יח. מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות החוק ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6.4	בינוי
יט. חומרי בניה נוספים : 1. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון : פי.וי.סי, אסבסט וכיו"ב. 2. למרות האמור לעיל, במבנים ציבוריים מסוימים שיוגדרו בתכניות הבינוי והפיתוח, יותר גם שימוש בחומרים אחרים לצרכי גימור המבנה, בכל המבנה או בחלקים מסוימים שלו, בכפוף לאישור מהנדס העיר.	
6.5	בינוי
יז. הוראות בינוי - לחזית מחייבת : 1. הבינוי והפיתוח יהיו בחזית המחייבת בהתאם למפורט בנספחים מס' 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 - נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח. 2. בכל תאי השטח בהם מסומן קו הבניין הקדמי הפונה אל הרחוב בסימון חזית מחייבת יבנה דופן הבניין הפונה לרחוב צמוד לקו הבניין הקידמי באורך שלא יפחת מ-80% מאורך מידת קו הבניין בין קווי הבניין הצידיים. יותר חופש בבחירת האופן בו תוצמד הדופן לקו הבניין הקידמי ובלבד שסך כל החלקים הצמודים לא יפחת כאמור מהדרישה ל-80% לעיל. ראה נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח מס' 1.3. 3. דפנות הבניינים הפונים לרחובות ומסומנים כדפנות מחייבות ייבנו כרצף אחד המשכי המעצב את חלל הרחוב כקיר המשכי אחד. 4. גובה הדופן הצמוד לקו הבניין הקידמי לא יעלה על 6 קומות. 5. מידת הגובה של החזית הצמודה לקו הבניין הקידמי לא תעלה על 20.0 מטר מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה לחזית הבניין. מידת גובה זו תכלול את גובה מעקה המרפסת. 6. קומות בניין נוספות ו/או חלקי בניין אחרים שגובהם עולה על המצויין לעיל ייבנו בנסיגה של 3.0 מטר לפחות. 7. בבקשה להיתר בנייה יצורף שרטוט של החזית המחייבת בקנה מידה של 1:50. בשרטוט זה יכללו גובהי המדרכה בגבול תא השטח העליון ובגבול תא השטח התחתון וכן גובה המדרכה בצמוד לכניסה הקובעת בבניין. כן יצוין הגובה האופקי של ראש המעקה במרפסת הקומה בה ייבנה הבניין בנסיגה. מפלס אופקי זה יישמר בכל חלקי החזית הצמודים לקו הבניין הקידמי של תא השטח. יח. הנחיות לתכנון פיסי של מבנה הגנים בתחום המגורים : 1. בתאי שטח המסומנים בריבוע חום (מוסד) בתשריט תידרש בניית חלק מהמבנה לטובת הציבור. 2. ההחלטה על מיקומם המדויק של מבני הציבור המשולבים תהיה בסמכות הועדה המקומית לעת מתן היתר. 3. שטחים עבור גני ילדים ו/או מעונות ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה ובצמידות לשטח פתוח עבור חצר משחקים. באם לא אפשרי יתוכננו קרוב ככל הניתן לקומת הקרקע. 4. ניתן לתכנן 2 חצרות עבור 3 גני ילדים. 5. ניתן לשלב 3 כיתות גן חינוך מיוחד בשטח של כיתת גן סטנדרטית. 6. במקרה של תכנון כיתת גן בקומה שמעל הקרקע, שטח המשחקים יהיה במרפסת או בחצר קומת הקרקע. אם כתת הגן תהיה מעל קומת הקרקע, נדרשת מעלית נפרדת ממעלית המגורים. 7. נדרש להפריד בין מערכות האספקה והביוב של המוסד הציבורי שייבנה בהתאם לסעיף 6.7 (3) שלעיל ובין יחידות המגורים. האחזקה והתפעול של המערכות המשרתות את המוסד הציבורי יהיו באחריות בלעדית של מפעילי המוסד. 8. בבניינים בהם תבחר הוועדה המקומית לבנות את המוסד הציבורי בקומה שמעלית בנויות דירות מגורים יהיה על בונה המבנה לבנות גם פרגולה מעל חצר ו/או מרפסת המשמשת את	

6.5

בינוי

המוסד הציבורי, אשר תגן על שטח זה מחפצים נופלים מחלונות דירות המגורים.

9. בבנייני מגורים המשלבים גני ילדים ומעונות יום הכניסה אל המוסדות הנ"ל תופרד מאזור המגורים.

10. מתקנים ומערכות תשתית אין להעביר בשטח הפתוח של חצר המשחקים של הגן קווי חשמל, מים ביוב וניקוז.

11. גני הילדים ומעונות היום יתוכננו בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך.

המלצות לצמצום הפגיעה הנופית כתוצאה מתוספת הבינוי:

א. באזורים הגובלים באזור הגן הלאומי מדרום מערב התוכנית יש להגביל את גובה הבינוי לכזה שהשפעתו מבחינת הנצפות מתוך שטח הגן הלאומי עמק האלה תהיה מינימלית. גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות מעל הכביש התחתון.

ב. מומלץ לרכז את הבניה הגבוהה סמוך למרקם העירוני הבנוי הקיים - לאורך כביש 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.6

בינוי

סימון בתשריט: חזית מסחרית

הוראות בינוי לחזית המסחרית: בבניין למגורים מסחר ותעסוקה ו/או לתאי שטח בהם סימון לחזית מסחרית.

א. בתאי שטח המיועדים למגורים למסחר ולתעסוקה ובתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית ייבנו חזיתות המבנים הפונים לרחוב ע"פ ההוראות לבניית חזית מחייבת ראה סעיף 6.7 לעיל וכן ע"פ ההוראות שלהלן. גובה החזית הצמודה לקו הבניין הקידמי, לרבות מעקה המרפסת, לא יעלה על 22.0 מטר מעל פני המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר.

ב. בתאי שטח המיועדים למגורים למסחר ולתעסוקה ובתאי שטח בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" ייבנו השטחים למסחר במפלס המדרכה, וזאת הזיקה לרחוב ובמפלס המשכי למדרכה הצמודה לחזית תא השטח.

ג. בחזית השטח המסחרי ייבנה סטיו (ארקדה), בניית הסטיו על כל ההוראות והפרטים הכלולים בסעיף זה ובנספח 1.3 (נספח הנחיות עקרוניות לבינוי ופיתוח) מחייבת. כל סטייה מהוראות אלו תחשב לסטייה ניכרת.

ד. בשטח הסטיו בחזית המסחרית תשמר לציבור זכות מעבר ברוחב 2.00 מ' לפחות, בלתי מוגבלת בזמן ללא כל מכשול וללא הפרעה. להבטחת סעיף ג' לעיל האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין הזכויות על ידי מגישי הבקשה להיתר הבנייה ועל חשבונם. ראה סעיף תנאים למתן היתר.

ה. הגישה לשטחי המסחר או התעסוקה תהא נפרדת מהגישה ליחידות המגורים.

ו. גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ-5.20 מ' ברוטו. גובה חלל שטחי המסחר נטו לא יקטן מ-4.75 מטר.

ז. תותר בניית גלרייה בשטחי המסחר ובלבד שסך כל השטחים שייבנו לגלרייה לא יגדל מ-50% מהשטח במיועד למסחר.

ח. מידת הרוחב המינימלית של הסטיו לא תקטן מ-4.0 מטר. הרוחב ימדד מהחזית החיצונית של חלון הראווה ולפני הקיר שפונה למדרכה.

ט. פני גג שטחי המרתפים הבנויים בתת הקרקע לא יעלה מעל פני המדרכה הצמודה.

י. המרחק בין עמודי הסטיו הבנויים בחזית הרוחב לא יקטן מ-3.5 מטר.

יא. גובה המשקוף העליון של כל פתחי הסטיו בניין ובניין שייבנה בתחום תא שטח אחד.

יב. רוחב העמודים בסטיו הפונים לחזית הרוחב לא יעלה על 0.8 מטר.

יג. המרווח הקידמי בין גבול תא השטח וחזית הסטיו ירוצף בהמשך רציף ובחומרי ריצוף זהים לחומרי הריצוף של המדרכה הצמודה ע"י בעל הזכויות בתא השטח ועל חשבונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.6

בינוי

סימון בתשריט: חזית מסחרית

יד. תותר התקנת שילוט במרווחים בין העמודים, בחזית הפונה לרחוב.

1. השילוט יותקן בכל רוחב המפתח בין העמודים, ישתלב במישור החזית ולא יבלוט ממישור הקורה העליונה.

2. גובה השילוט יהיה בין 60-80 ס"מ. ויישמר במידה אחידה לכל השילוט בבניין.

3. הגובה נטו מתחת לשילוט ועד פני המדרכה לא יקטן מ-3.5 מטר.

4. ניתן לשלב שילוט של שני בתי עסק בשלט אחד, במפתח בין העמודים בתנאי שהשילוט נוגע לעסקים הסמוכים לו. חזית שלט זה תהיה בצורתה לשלט של מפרסם יחיד.

6.7

חניה

א. תנאי למתן היתר הוא הצגת מספר מקומות החנייה לכל בניין הנדרשים עפ"י התקן התקף בעת הצגת הבקשה להיתר.

ב. כל מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ביעודי המגורים יהיו בתת הקרקע וייבנו בתחום תא השטח.

ג. החניה כאמור לעיל תהיה בתחום מגרש הבניה על פי מספר החניות כמסומן בנספח מנחה מס' 3.1.

ד. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.

ה. תקן החניה לשטחים מסחריים ו/או שטחים לתעסוקה יהיה עפ"י התקן התקף לשימושים אלו בעת הבקשה למתן היתר.

ו. תקן החנייה לבנייני הציבור יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

ז. בתאי שטח שייעודם תעסוקה, מסחר ותעסוקה או חזית מסחרית באזורי מגורים תותר חניה תפעולית לאורך הרחוב כמו גם חנייה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתר בניה.

1. שטחי השירות לחניה יהיו פועל יוצא של תקן החניה כאמור לעיל.

2. מקומות החניה המיועדים למסחר ו/או לתעסוקה יותקנו בנפרד מן המקומות המיועדים למגורים.

3. בתאי השטח המתוכננים לאורך רח' אליהו הנביא הכניסות לחניות עבור המגורים יתבצעו בכל המגרשים (בהם ישנה גישה) מחזית דרומית, תתאפשר כניסה למסחר מרחוב אליהו בלבד.

4. ככל שיוחלט בעירייה ובגופים הרלוונטיים האחרים שהנת"צ ברח' אליהו הנביא יהיה נת"צ ימני, לא יתאפשרו כניסות כלי רכב מכיוון רחוב אליהו הנביא לחניונים של תאי השטח הגובלים ברחוב אליהו הנביא, אלא אם אין אפשרות אחרת.

ח. תותר חנייה תפעולית לאורך הרחובות לשימוש מוסדות הציבור השונים.

ט. הוראות לבניית שטחים לחנייה:

תותר תוספת שטחים לבניית חניונים בתת הקרקע ע"פ מספר המקומות אשר יידרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה וע"פ ההוראות שלהלן:

י. סידור מקומות החנייה בכל מגרשי המגורים יהיה כמפורט להלן.

1. גג חניון תת קרקעי לא יהיה גבוה מ-0.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה לתא השטח.

2. השטחים הפנויים ממקומות החנייה על פני הקרקע יגוננו וירוצפו בהתאם לתכנית הפיתוח כאשר בחניוני מטע או חניוני חורשה יהיה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

3. לא קיימת מגבלה למספר הקומות התת קרקעיות הדרושות לחנייה.

יא. חניה ציבורית:

6.7

חניה

- לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.
- יב. חניה לאופניים:
1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס ומבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.
 2. חניון במגרש לתעסוקה יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.
 3. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.
- יג. לא תותר חנייה מוקפת קירות תמך מעל הקרקע.
- יד. פתרון החניה בתחום התכנית יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בשלב הרישוי.

6.8

הוראות פיתוח

- א. קירות תמך:
1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. החזית הקדמית תהא בשיפוע אנכי 1:10.
 2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה.
 3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 2.5-3.0 מ' גובה ראה הוראות לבנינוי בנספח הנחיות עקרוניות לבנינוי ופיתוח נספח מס' 1.3. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 3.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/ יער לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבולות הגובה כפי שפורטו בסעיף 6.10 להלן, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 2.0 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבולות.
 4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד לגובה של 4.5 מ' חזותי, וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, וכן בתחום שצ"פ או שטחים פתוחים יותר קיר תומך עד לגובה 6 מ', בתנאי שבחזיתו תובטח רצועת צמחיה ברוחב 1 מ' לפחות והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.
 5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה הכוללת שיירי אדמה.
 6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
 7. 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 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום

6.8

הוראות פיתוח

חניה.

8. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.

9. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי ועל חשבון בעל הזכויות המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. השכן העליון חייב לאפשר חפירה זו.

10. קירות פיתוח דרכים הגובלים עם מגרשי המגורים - קירות החניון התת קרקעי בגבול מגרשי המגורים, ישמשו גם לתמיכת הכבישים הגובלים, יינתן מענה ליציבות מבנה המגורים, הכביש, תשתיות בכביש, ניקוז וגלישת קרקע, על פי חו"ד של גיאולוג ויועץ ביסוס מטעם יזם התכנית. קירות פיתוח של דרכים הגובלים בתאי שטח עבור מבני הציבור ושצ"פים - הקירות יבנו בתחום המגרש בייעוד מבני ציבור או שצפ"ים.

ב. גדרות:

גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.

ג. מתקני אשפה/ מכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות:

1. פתרונות האשפה יהיו בתחום המגרשים הסחירים בלבד ולא במרחב הציבורי.

2. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מכלי אצירה נפרדים בתחום תאי השטח של המגורים/מסחר.

3. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא ייחשב במניין אחוזי הבנייה וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.

4. במגרשי מסחר ותעסוקה יותרו דחסי אשפה.

5. יותר שילוב מתקני מחזור בפיתוח המגרשים. בנוסף ישולבו מתקני מחזור שכונתיים במגרשים למבני ציבור ובשצ"פים, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

6. יותר שימוש של מתקני מחזור בתחומי הדרכים שבתכנית תוך שמירה על רוחב מעבר תקין לרכב והולכי רגל.

7. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.

8. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.

6.9

הוראות פיתוח

ד. ערוץ הניקוז העובר במרכז התוכנית ממזרח למערב הינו ציר חיוני במערך הניקוז של השכונה. יש לאפשר חלחול מיטבי של הנגר הנאסף הן מהשטח הפתוח והן מהשטח הבנוי אל הערוץ, ובנוסף לאפשר פיתוח של הערוץ כך שיוכל לשרת את הציבור כערוץ נופי לצד שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים לרוחב התוכנית החל מאזור בית נטיף ועד הכניסה לגן הלאומי מדרום מערב התוכנית.

ה. תותר הקמת גדר קבועה סביב שטח כנסיית המרטיר יהא מגודר להגנה על הממצאים הארכיאולוגיים. הקמת הגדר כאמור תבוצע ע"י הגורם שיפתח את האתר ובאישור מהנדס העיר.

ו. דרכים: לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/ תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.

ז. הוראות לנטיעות, גינון וניקוז:

1. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שמעל לפני הקרקע. -יועדף מיקום עצים ברצועת גינון רציפה, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו. העצים ישולבו בערוגות ברוחב 1 מ' לפחות בין אבני

6.9

הוראות פיתוח

- השפה שימוקמו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
2. מימדי בתי גידול לעצים - בהתאם ל"מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי" מטעם מנהל התכנון ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר במהדורתו העדכנית. לנטיעות מעל שטח בנוי - ישמר עומק בית גידול של 1.5 מ' לפחות.
- במסגרת תכנון בית הגידול יש לקחת בחשבון מענה לסוגיות האיטום, האוורור והניקוז. צירי תנועה רגלית עיקריים יש לוודא רצף צל בצד אחד של הרחוב לפחות.
3. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבניין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ו-8 ומעלה, בחזית הבניין ינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.
4. נפח בית גידול לעץ בודד לא יפחת מ-7 מ"ק, ומ-10 מ"ק ל-2 עצים סמוכים החולקים בית גידול משותף.
5. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת ואסתטית, בכדי להימנע מפגיעה בשצ"פים.
6. תנאי למתן טופס 4 במגרשי מגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור :
- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. יש להראות בתכנית הפיתוח שתאושר השקיה לתקופת הביצוע ולאחריה במידת הצורך.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה :
- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים :
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

שמיירה על עצים בוגרים	6.10
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח 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 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות/משרד השיכון. 7. רחבות* עירוניות פתוחות: במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
תשתיות	6.11
א. הוראה לתיאום תשתיות: כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ב. חלופת איסוף אשפה פנאומטי: - עיריית בית שמש תקים רשת צנרת ותשתית המתאימה לפינוי פסולת בשיטה פנאומטית. - ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע התחנה לאיסוף אשפה אם יידרש. - הקמת מערכת לפינוי אשפה פנאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים) והן במגרשי הבנייה. - במגרשי הבנייה, המערכת לפינוי פסולת בשיטה הפניאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות למערכת הפניאומטית בשטחים הציבוריים והמתקן ההנדסי לפינוי האשפה. המערכת תהיה תואמת את ההוראות שתמסור עיריית בית שמש לבעלי המגרשים, קודם הגשת הבקשה להיתר בנייה. - בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בעת ההקמה והאכלוס. - למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר. - במגרשי הבנייה יוקמו חדרי מחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו. - תשתיות האשפה יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התשתית תבוצע בקווים הראשיים בקוטר שלא יפחת מ-500 מ"מ ותתאים למערכת ואקום מלא FV. - לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור לתשתית מערכת האשפה. - איסוף ופינוי האשפה יתאפשרו אך ורק דרך מרכז האשפה בתא שטח 704. - לא תתאפשר כניסת ותנועת משאיות אשפה בתוך ובין המתחמים. - חדר מגופים ימוקם בכל מתחם בכפוף לתכנון המוקדם.	

6.11

תשתיות

13. לאורך תשתית האשפה ימוקמו פתחי ביקורת ותתאפשר גישת רכבי שרות.
14. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים ובלבד שיותירו מעבר חופשי ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ'.
15. במגרשי מסחר (גם מסחר במגרש מגורים) ותעסוקה תהיה הפרדה בין אשפה רטובה לאריזות ולמוצרי נייר.
16. יותרו דחסני אשפה.

ג. תקשורת:

1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
2. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.
3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.
4. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת ההתקנה ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
5. תשתיות הטלוויזיה.
- ד. הקמת מערכת תאורה לאורך הגבול עם הגן הלאומי תעשה בתיאום עם רט"ג ובהתאם להמלצותיה, ותבוצע כך שלא תגרום לזיהום אור בשטח הגן הלאומי. נדרשת תכנית פוטוגראמטרית.

6.12

תשתיות

- ו. חשמל:
1. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת בעל רישיון החלוקה.
2. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהיינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים ו/או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ו/או בייעוד של מתקנים הנדסיים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובתשריט.
3. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.
4. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.
5. הקמת מערכת תאורה לאורך הגבול עם הגן הלאומי תעשה בתיאום עם רט"ג ובהתאם להמלצותיה, ותבוצע כך שלא תגרום לזיהום אור בשטח הגן הלאומי. נדרשת תכנית פוטוגראמטרית.
6. חדרי שנאים:
- חדרי השנאים ימוקמו על פי דרישת ובאישור חברת החשמל לעת היתר הבנייה.
- חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו האפס.
- תותר הקמת תחנות שנאים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמגרשים למגורים.

6.12

תשתיות

- תנאי להיתר בניה לכל בניין בתכנית יהיה העברת התכנית לחברת חשמל לצורך קבלת התייחסותם.

. לאספקת החשמל לבנייני מגורים בפרויקט יש צורך ב-כ-50 שנאים אשר יותקנו ב-21 תחנות חדרי שנאים עבור 2 שנאים ו-3 שנאים.

חדרי השנאים ימוקמו במגרש כמבנה תת-קרקעי במפלס הכביש/מדרכה וצמוד לקו אפס. חדרי שנאים למבני מגורים ישרתו גם מבני ציבור קטנים(גני ילדים וכו').

7. תשתיות להטענת רכב חשמלי:

א. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל תחנות המבנה.

ב. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקחו בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי מבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

ג. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.

ד. יסופקו עמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל הרכבים בחניון בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) (תיקון) התשפ"ב 2022.

6.13

תשתיות

ז. ביוב:

1. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.

2. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, בהתאם לדרישות אגף הביוב.

3. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) אוקטובר 2012"

4. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.

5. חציית קווי התשתית שבילי מטיילים, שבילי אופניים וצירי ניקוז פתוחים ונחלים תותר בהתוויה תת קרקעית בלבד.

6. מתקני בקרה/תחזוקה גדולים כגון מפלים ימוקמו בניצפות נמוכה והרחק מגישת קהל ככל הניתן.

7. הקמת התוואי תכלול שיקום נופי מלא.

8. דרך השרות מעל קווי הביוב תאפשר מעבר חופשי לקהל ובע"ח. דרך זו תתאים גם למעבר רכבי חירום ובפרט רכבי כיבוי על מנת לספק מענה לשריפות בגבול שבין הגן הלאומי והשכונה דרכי שירות אלו לא תהיינה פתוחות לכל רכב.

9. קווי תשתית בתחום הגן הלאומי עמק האלה- בתאום ואישור ממונה מטעם רט"ג.

10. ביצוע מערכת המים והביוב יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 4-6.

11. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה ליציבות הדרכים והמבנים לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום מגרשי הבניה.

12. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב

יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

6.13

תשתיות

13. לכל מתחם תכנון שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף הקיים בחיבור גרוויטציוני ישיר.
14. עבודות התשתית והפיתוח בתחום התכנית מותנות בהגשת חישובים המוכיחים כי קו המאסף האזורי מסוגל להוליך את מכלול השפכים האזוריים.
15. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.
16. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.
17. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
18. יובטח כי לאורך כל קווי הביוב תהיה גישה לרכב תחזוקה, יותקנו דרכי ביוב לאורך קוים אשר מותקנים בשטחים פתוחים הנחיות נוספות לעניין זה ראה/י סעיף 6.11 לעיל.

ח. מים:

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד מי שמש.

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

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

4. בשטח התכנית, בשטחים הציבוריים הפתוחים, ימוקמו מפחיתי לחץ לאזורי הלחץ השונים באישור מהנדס העיר.

ט. מערכות גז טבעי:

1. תהיה אספקת גז טבעי.

י. חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח ציבור פתוח, שטח לדרך ו/או טיפול נופי,

תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד ותחבורה, מסחר, תעסוקה ותיירות, ותחנת דלק בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

5. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.

במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.

יא. התכנון ייעשה בהתאם לדרישות הנחיות משרד הבריאות "הנחיות להכנת תכנית להנחת קווי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.13

תשתיות

מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה מש"ל (עדכון ינואר 2021).
 יב. הקמת מתקני ויסות ושימור נגר עילי תותר תוך פגיעה מינימלית בשטח הטבעי ובאמצעות מרכיבים נופיים, כגון: סכרים נמוכים מאבן, מדרגים, נטיעות מתאימות וכד'. ייאסר שימוש בתעלות פתוחות מצופות בטון, גביונים חשופים וכיו"ב.

6.14

עתיקות

א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ב. עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר העתיקות עבודות בניה, סלילה חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ה. במידה ויתגלו עתיקות, בנוסף על אלה המצוינות בנספח השימור, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.

ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית. ככל שידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקית שמהות השינויים מחייבת.

ז. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכנית, בשל שינויים ומגבלות הנובעות מגילויי עתיקות ייחודיות, יפקע תוקפן של זכויות הבניה, שלא ניתן לממש זכויות הבניה יצומצמו בהתאם, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

ח. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות בנוגע לשלביות הביצוע:

1. היתרי בניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפעולות שידרשו על ידי רשות העתיקות לפי סדרי העדיפויות שיפורטו בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית.
2. בשלב ראשון תינתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי המצב בשטח לרבות תנאים לשימור ולהגנה על ממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.
- ט.
1. השטחים המסומנים 'א'-י' בתשריט וכן השטחים המסומנים בתשריט בנקודה/פוליון אדומים ומסומנים בספרות- הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה; שימור הממצאים באתרם), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. בשטח המוגדר בתשריט 'א'-י' נתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק

6.14

עתיקות

העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו.

5. בשטח המוגדר במפה בנקודה/פוליון אדומים ומסומן בספרות, נתגלו עתיקות שטרם נחקרו ונחפרו, באם יימצאו ממצאים המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו.

6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."

6.15

סטיה ניכרת

א. מרווחי הבנייה הצדיים והקדמיים המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי מהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

ב. יש להיצמד בבינוי לקווי הבניין הפונים לחזית הרחובות סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.16

הפקעות ו/או רישום

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

6.17

חלוקה ו/או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית תכנית לצורכי רישום, עפ"י פרק ד' לחוק, אשר תוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

6.18

פסולת בניין

א. לא תותר כל השלכה של פסולת בניין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים

מחוץ לקו הדיקור הם יפנו באופן שהשטח יושב למצבו הטבעי

ב. פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ופסולת שימוקמו כפי שייקבע בתכנית ההתארגנות שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.

ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בנייה. ה. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד ע"פ כמות פסולת צפויה, עליה הכריז מהנדס או אדריכל רשום.

ו. תנאי למתן טופס 4 הוא הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.

ז. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים ושיטיפת צמיגי משאיות.

ח. ככל הניתן ייעשה שימוש בחשמל מהרשת.

ט. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חישוף שכבת הקרקע העליונה והיא תיערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים, ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים ציבוריים פתוחים.

6.18

פסולת בניין

י. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים, יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות כדי למנוע דרדרת שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.

יא. תנאי להיתר להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר. במסגרת זו גם תאוות בתחום התכנית נקודת שפיכת בטון מרכזית בשטחים מופרים ולא בקרבה לשטחים פתוחים.

יב. עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים.

יג. יש לנקוט אמצעים למניעת גלישת חומרי חציבה / בנייה / עודפי עפר, לא יותרו חריגות מחוץ לגבולות התכנית לביצוע עבודות עפר, ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות וזק למדרונות, לא תותר השלכת פסולת ועודפי עפר.

6.19

חומרי חפירה ומילוי

עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר, ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים. עודפי עפר שהם "טפל" ישמשו למילוי בשצ"פים המיועדים למילוי או יועברו להטמנה באתר מורשה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.20

הוראות בזמן בניה

א. יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת חומרי חציבה/בניה/עודפי עפר, כי לא יותרו חריגות מחוץ לגבולות התכנית לביצוע עבודות עפר, כי ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות וזק למדרונות, כי לא תותר השלכת פסולת ועודפי עפר.

ב. בזמן הביצוע יש להקפיד על הרטבת דרכי עפר ושבילים בקרבת הגן הלאומי לכל תקופת הביצוע.

6.21

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. תנאי למתן היתר איכלוס:

1. תנאי להיתר איכלוס הינו אישור אדריכל/יעוץ תברואה על גבי תכניות לביצוע של חדרי האשפה במבני המגורים ו/או מסחר ו/או משרדים לביצוע במערכת הפניאומטית.
2. למבנים המשולבים מסחר ומגורים תנאי לטופס איכלוס יהיה מינוי חברת ניהול.

6.22

בניה ירוקה

א. בנייה למגורים תעשה לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 2 כוכבים וכן דירוג ממוצע B בתקן 5282. אף יחידה לא תפחת מדירוג C.

ב. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281. תנאי למתן היתר בנייה למתחם הינו הצגת תכנית פיתוח לגג הכוללת ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם להנחיות להכנת נספח פוטנציאל ייצור אנרגיה, המשרד להגנת הסביבה 2022 ו/או גג ירוק/כחול.

6.23

ניהול מי נגר

א. יעד ניהול הנגר לתכנית לפי התכנית הינו 70,433 מ"ק.

ב. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי נגר, בתכנית ופרשה טכנית, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית, כפי שנקבע במסמך ניהול נגר לתב"ע. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 70,433 אלף מ"ק בהתאם למסמכים עדכניים של תמ"א 1. שימור נגר בתחום התכנית יבוצע ברמת המגרש המיועד לבינוי לפי 70 מ"ק/דונם.

6.23

ניהול מי נגר

ברמת מגרש המיועד לשטח פתוח לפי 100מ"ק/דונם. נפח נגר לאיגום יתואם לגודל מגרש, השימושים והאמצעים

לניהול נגר, בין אם יושמו באופן עילי ובין אם בתת-הקרקע.

ג. על אף יעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית, העדיפות היא לניהול מירב הנגר הנוצר בשטח התכנית, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ובכך, לצמצם עוד את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול.

ד. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי ויכללו אמצעים לאיגום, השהיה וחלחול מי הנגר.

ה. יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש.

ו. מי נגר מזוהמים (כבישים, תעשייה וכו') יופנו אל מערכת תיעול.

ז. ספיקות התכן המינימליות של הניקוז בתוכניות הפיתוח יחושבו לפי טבלת ההסתברויות של תמ"א 1.

ח. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ט. כניסה לחניונים תת-קרקעיים תוגבה מעל פני המיסעה של הרחוב וזאת כדי למנוע זרימת נגר פנימה והצפת חללים

תת-קרקעיים. לחלופין ניתן להתקין אמצעים למניעה והדיפת גל נגר לרבות מחסום נגד הצפה.

י. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.5 מטר מעל רום מדרכה.

יא. רומי כניסות חדשות לתת-הקרקע (חניונים ורמפות ספקים) יוגבהו מפני רומי מיסעת כביש לפחות 40ס"מ ואף יותר בהתאם למגבלות תנועתיות.

יב. אמצעי החלחול וההחדרה בהיתר הבניה ייקבעו לאור דו"ח קרקע שיערך לאתר, שייבחן, בין כס"מ זמין מונה הדפסה 51

היתר, את פוטנציאל החלחול והחדרה למי התום.

יג. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיו באישור מהנדס הרשות המקומית.

יד. היתר הבניה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעים לניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח, להבטיח את תפקודם בסיום העבודות, וכן, להבטיח ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים. בכלל זה תהיה התייחסות לפתרון ביניים לניהול בשלבי הפיתוח, לפי חלוקה למתחמים ולמפרט הגנה על אמצעי ניהול הנגר

בביצוע העבודות, להבטחת תפקודם התקין בסיום העבודות

טו. לא תבוצע כל בניה בערוץ הנחל במרכז התכנית (תאי השטח: 506,509,608). מלבד אמצעי השהיה ואיגום זמני למי נגר ושימור הקרקע מפני סחף ושתילת צמחייה מקומית בלבד. זאת על מנת להותיר את ערוץ הנחל כאתר טבע עירוני שישמש גם להשהיית וחדור נגר, טיפוח צמחייה מקומית, עידוד קינון של בעלי כנף וכו'.

6.24

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

א. בתאי השטח הבאים מסומנות זיקות הנאה למעבר רגלי ברוחב 3 מ' לפחות: 304, 302, 217, 304, 700, 307

ב. יותר לשנות את מיקום וגודל המעברים וזיקות הנאה המסומנים בתשריט בשל מגבלות טופוגרפיות לעת היתר הבניה באישור ובתיאום מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאכלוס יח' הדיור הראשונה	רמזור הצמתים הבאים: 1. צומת כביש 375 / כביש 10 2. 10/38 - שיפור תפקוד הצומת הקיים. 3. צומת כביש 10 / שד' הירקון 4. צומת כביש 10 / שד' הרב הרצוג 5. צומת כביש 10 / כביש 3866 6. צומת כביש 10 / שד' יגאל אלון 7. צומת כביש 10 / גישה לנוחם
2	תנאי לאכלוס מהיחידה ה-2,501	נת"צים נדרשים: בעת תכנון הסדרי התנועה המפורטים של הנת"צ המוצע בכביש 6 תבוצע בדיקת חלופות לתצורת הנת"צ, בתיאום עם מהנדס העיר ורשות התמרור. 1. כביש 5 זכריה הנביא 2. כביש 5 - בין רח' קדושת אהרון והרב הרצוג 3. כביש 6 - בין מסוף פארק ירמות ונהר הירקון 4. כביש 6 - בין רח' נחל קישון והרב הרצוג 5. כביש 3 - בחיבור של רח' נחל הירקון לכביש 1
3	תנאי להוצאת היתר בנייה ל-1,000 יח"ד ראשונות בתכנית	השלמת תכנון מבני הציבור לשימושים הבאים: חינוך, תחנה לאם ולילד ומתנ"ס בהיקף הנדרש ל-1,000 יח"ד בתחום התכנית.
4	תנאי להיתר בנייה ליתרת יח' הדיור בתכנית	השלמת תכנון ליתרת מבני הציבור בתחום התכנית, ותנאי לקבלת טופס אכלוס לאותן יח"ד יהא גמר ביצוע עבודות פיתוח למבני הציבור של 1,000 יח"ד הראשונות בתכנית. בתיאום עם מהנדס העיר.
5	תנאי להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים בתחום התכנית	הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים.
6	טופס אכלוס ל-30% ראשונים מהדירות	גמר פיתוח 30% לפחות מהמגרשים ביעוד שצ"פ.
7	טופס אכלוס ל-30% מיחידות הדיור האחרונות בכל התכנית	גמר פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית
8	טופס 4 אכלוס ל-30% יח"ד אחרונות בתחום התכנית	טופס 4 למגרשים המיועדים בתכנית זו לשימוש למוסדות חינוך/תחנה לאם ולילד ומתנ"ס.
9	תנאי להיתר בנייה מעבר ל-15,000 יח"ד ברובעים ד' ו-ה'	א. עדכון הבה"ת לרבות קביעת הליך פרסום ומתן אפשרות להגשת טענות בנוגע לעדכון הבה"ת. ב. ביצוע שדרוג מערכת התחבורה בהתאם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		להמלצות הבה"ת המעודכן.
10	תנאי להוצאת היתר - תשתיות (נספח מים וביוב)	התכנון ייעשה בהתאם לדרישות הנחיות משרד הבריאות "הנחיות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה מש"ל (עדכון ינואר 2021)".
11	שלב א' אגן מערבי (מתחם E בנספח הביוב) מגרשי המגורים במתחם: 100-306, 200-220, 223, 230-231, 280-703-705, 282, 750	תנאי להוצאת היתרים במתחם E הינו הקמת תחנת שאיבה זמנית וקו סניקה בקידוח דרך צומת הדרכים 5 ו-6 עד למאסף ד'. עם הקמת מט"ש האלה התחנה תתייתר ומתחם E יוזרם אליו בגרביטציה. במידה ומט"ש האלה יבוצע טרם היתרי הבנייה, יתייתר הצורך בהקמת התחנה הזמנית.
12	שלב ב' אגן מרכזי (מתחם D בנספח הביוב) מגרשי המגורים במתחם: 303-306, 700-702, 223, 280, 750	תנאי להוצאת היתרים במתחם D הינו התחברות לקו הקיים בכביש 2 ושדרוג כושר ההולכה עד למאסף ירמות
13	שלב ג' אגן מזרחי (מתחם C בנספח הביוב) מגרשי המגורים במתחם: 221-300-303, 222, 224-229	תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם C הינו הקמת מאסף כביש 10 לטובת מתחם A וביטול הצורך בתחנת השאיבה במתחם A. עם ביטול התחנה הזמנית יוזרם מתחם C למאסף ירמות, או פתרון קצה אחר בכפוף לאישור ועדת המשנה לביוב

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.