

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1171354

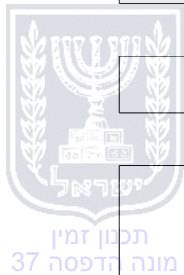
הרובע המרכזי בית שמש

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005275658/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית הרובע המרכזי בית שמש המציעה הקמת רובע חדש בעירוב שימושים, המקשר בין בית שמש הוותיקה לבית שמש החדשה. התכנית ממוקמת משני צידי כביש מס' 5, המהווה עורק תחבורה ראשי באזור ומציעה רצף עירוני חי בין השכונות הצפוניים לשכונות הדרומיות. בבנייה עירונית מעורבת שימושים, תוך יצירת שטחי תעסוקה חדשים ונרחבים, פארקים מטרופוליניים, שמירה על ערכי טבע ונוף, ארכיאולוגיה ויובלי הנחלים.

התכנית כוללת כ- 930 דונם פנויים מתכנון והינה תכנית מתארית, עם הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

הבניה המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית למגורים עם מבנים נוספים בעירוב שימושים ומאופיינת בשדרת מסחר ותעסוקה מרכזית על הציר הראשי (כביש מס' 5).

התכנית כוללת מערך שטחים פתוחים ציבוריים בגדלים שונים, אשר מחברים את הבינוי אל הנחלים העירוניים הגובלים במתחם. בנוסף מוצעים שצ"פים שכונתיים המשמשים ליצירת רצף הליכתי וקישוריות אל מבני הציבור בתחום התכנית.

התכנית מגדירה אזורי עתידות בתאום עם רשות העתיקות, המשולבים במערך השצ"פים והבנייה החדשה.

התכנית מציעה הסדרה של מערך התנועה ודרכי גישה למתחמי התכנון, וכן חניונים תת קרקעיים לצורך השימושים השונים, תוך חיזוק הקישוריות לשכונות הגובלות מצפון, מזרח ומדרום.

התכנית מקיימת הלכה למעשה את הוראות תכניות:

1. תמ"א 35, אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד "מרקם עירוני".
2. תמ"א 1, אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד "שטח המיועד לפיתוח לפי תמ"מ ושטח בנוי בפועל".
3. תכנית המתאר לבית שמש בש/ 200, אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד למגורים, שצ"פ ודרך לתכנון בעתיד (כביש 5 צפון שבוצע).
4. תכנית המתאר לבית שמש בש/ 3000, אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד למגורים מסחר ותעסוקה, פארק/גן ציבורי וציר מערכת להסעת המונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרובע המרכזי בית שמש

מספר התכנית 102-1171354

1.2 שטח התכנית 928.563 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	198851
קואורדינאטה Y	626269

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לשכונת גבעת שרת, מדרום לשכונת רמת בית שמש א' וממערב לשכונת רמת התנאים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5171	מוסדר	חלק	4-5, 8, 10-11, 24-25	
5177	מוסדר	חלק	1-2, 4, 7, 9-10	
5941	מוסדר	חלק	30	29, 31

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
28/11/2013		1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/ 30. הוראות תכנית תממ/1/ 30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/1/30</u>
16/01/1996		1197	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/200 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>בש/200</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את תכנית תממ/30/1.

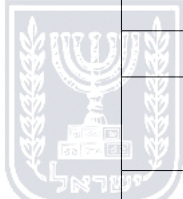


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית העמדה וחלוקה למתחמים	08: 51 25/11/2025	אדרי' יגאל לוי	23/11/2025	1	1: 2000	רקע	בינוי
לא	תכניות חלק א	09: 39 24/11/2025	אדרי' יגאל לוי	23/11/2025	1	1: 2000	רקע	בינוי
לא	תכניות חלק ב	09: 40 24/11/2025	אדרי' יגאל לוי	23/11/2025	1	1: 2000	רקע	בינוי
לא	תכניות חלק ג	09: 41 24/11/2025	אדרי' יגאל לוי	23/11/2025	1	1: 2000	רקע	בינוי
לא	תכניות חלק ד	09: 42 24/11/2025	אדרי' יגאל לוי	23/11/2025	1	1: 2000	רקע	בינוי
לא	מבטים	09: 42 24/11/2025	אדרי' יגאל לוי	23/11/2025	1	1: 2000	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 14 29/10/2025	סברי בדארנה	18/09/2025	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עם סימון גבול התכנית על התמ"מ, תמ"אות, גיליונות ולקחש"פ	14: 40 30/10/2025	סברי בדארנה	18/09/2025	1	1: 10000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח תנועה	10: 35 11/11/2025	אייל קראוס	06/11/2025	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי אורך כבישים/ גליון 1	10: 26 11/11/2025	אייל קראוס	06/11/2025	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי אורך כבישים/ גליון 2	10: 33 11/11/2025	אייל קראוס	06/11/2025	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תח"צ	10: 35 11/11/2025	אייל קראוס	06/11/2025	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח פיתוח	13: 56 11/11/2025	אופיר גילאון	10/11/2025	1	1: 2000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	11: 58 18/11/2024	רועי שקדי	14/11/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	11: 41 18/11/2024	רועי שקדי	17/11/2024	17		רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - חוברת	11: 08 13/11/2025	רועי שקדי	28/10/2025	7		רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב - מפה	15: 08 30/10/2025	רועי שקדי	30/10/2025	1	1: 2500	רקע	ביוב וניקוז

לא	תסקיר השפעה על הסביבה/ פרק א'	14: 22 16/11/2025	רון לשם	01/11/2025	142		רקע	נספח סביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה/ פרק ב',ג'	11: 10 24/11/2025	רון לשם	20/11/2025	53		רקע	נספח סביבה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	10: 14 11/11/2025	זאב ברקאי	10/11/2025	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים	10: 11 11/11/2025	צביקה שימשוביץ	30/10/2025	53		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח חשמל	14: 06 05/11/2025	איתמר מגן	05/11/2025	1	1: 250	רקע	חשמל
לא	מסמך עקרונות - טבלת הקצאות ולוח איזון	10: 07 20/11/2025	שאול רוזנברג	30/09/2025	18		רקע	חלוקה ורישום

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
עו"ד	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ע"י אורי לומברוזו עפ"י יפוי כח	14085	גוט אין גוט בית שמש שותפות מוגבלת	ירושלים	קרית מדע	5	02-5669629	uri@lombrozo-adv.co.il
עו"ד	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ע"י אורי לומברוזו עפ"י יפוי כח	14085	סטדן חברה בע"מ	הרצליה	קרן היסוד		02-5669629	uri@lombrozo-adv.co.il
עו"ד	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ע"י אורי לומברוזו עפ"י יפוי כח	14085	פרחי רמת בית שמש בע"מ	הרצליה	קרן היסוד		02-5669629	uri@lombrozo-adv.co.il

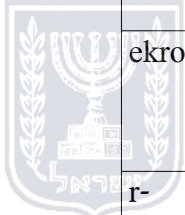
1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	נווה אילן	(1)		02-6221625	office@leviarch.co.il
מודד	מודד	סברי בדארנה	1064	ע.א. הנדסה ומדידות בע"מ	אבן ספיר	לשם	39	054-4624548	ozami@netvision.net.il
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		ברקאי זאב	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	zevbar@012.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אופיר גילאון	59335706	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	המדע	8	09-8801560	ophir@zur-wolf.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	shl@shl.co.il

avidan.z.eng@gmail.com	03-5495430	1	חפצי בה	הרצליה	בע"מ אינג'י זאב אבידן מהנדסי יועצים בע"מ	109046	איתמר מגן	יועץ	יועץ חשמל
ekroads@ekroads.co.il	02-5328814	3	בית הדפוס	ירושלים	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	88003	אייל קראוס	יועץ תחבורה	יועץ תחבורה
r-shmay@rosenberg.co.il	03-5752033		דרך בן גוריון דוד	רמת גן	שאול רוזנברג ושות שמאות מקרקעין	196	שאול רוזנברג	שמאי	שמאי
zvish212@gmail.com			ויזנטל שמעון	פתח תקוה			צביקה שימשוביץ	אגרונום	אגרונום
roees@s-gilboa.co.il	09-9504021	3	משכית	הרצליה	גלבוע מהנדסים	43857821	רועי שקדי	יועץ תשתיות	ניקוז וניחול נגר

(1) כתובת : פארק התקשורת נווה אילן בניין B.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.</p> <p>א. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון ממ"ד, חניה וכו'.</p> <p>ב. הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.</p>

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**

הקמת רובע חדש, המחולק למתחמים שונים, בבנייה עירונית מעורבת שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי הקרקע השונים ובהם: עירוני מעורב, מגורים, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות פרטיים, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים פרטיים, שטחים פתוחים ציבוריים, פארק, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות וגובה בינוי מרבי.
- קביעת מספר יח"ד מירבי.
- קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות לזכות מעבר ומעברים ציבוריים.
- קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
- קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
- קביעת הוראות לשימור.
- קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- קביעת תנאים להליך הרישוי ולתעודת גמר.
- קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות רישום.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	110 - 100
שטח ציבורי פתוח	205 - 200
שטח פרטי פתוח	705 - 700
דרך מאושרת	504 - 500
דרך מוצעת	402 - 400
שביל	302 - 300
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9 - 3, 21, 20, 2, 19 - 10, 1
מסחר ותעסוקה	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	203, 202
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	204
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	400
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 6
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	503, 501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	401, 400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	110, 102, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9 - 6, 3, 2, 18, 17, 14, 12 - 10, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	704 - 700
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	203, 202
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	203, 202, 200
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	203, 202
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	502, 500
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	109, 108
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8, 15, 12 - 10, 1
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	600
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	704, 703
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	203 - 200
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	503
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	401, 400
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	12, 11

704,703	שטח פרטי פתוח	הנחיות מיוחדות
203	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
500	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר ברכב
15,1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר ברכב
600	מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר ברכב
200	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.61	33,521.32	דרך ו/או טיפול נופי
7.43	68,992.2	דרך מאושרת
3.20	29,724.62	דרך מוצעת
0.01	52.12	מבנים ומוסדות ציבור
44.06	409,116.14	מגורים
1.48	13,740.66	ספורט ונופש
28.55	265,127.4	קרקע חקלאית
11.66	108,289.31	שטח ציבורי פתוח
100	928,563.77	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.51	69,729.75	דרך מאושרת
12.54	116,399.4	דרך מוצעת
10.11	93,921.62	מבנים ומוסדות ציבור
33.12	307,582.34	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3.44	31,942.23	מסחר ותעסוקה
0.16	1,452.71	שביל
7.72	71,702.12	שטח פרטי פתוח
25.40	235,833.62	שטח ציבורי פתוח
100	928,563.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

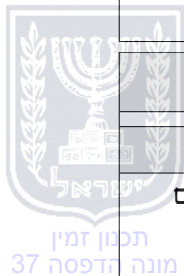
4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים: מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים, בריכות שחיה, שטחים לרווחת הדיירים וכדו'.</p> <p>ב. מסחר: מסחר מסוגים שונים, לרבות מסחר קמעונאי, מרפאות, מסעדות ובתי קפה, חנויות, גלריות, אולמות תצוגה וממכר, מכוני כושר וספורט וכיוצ"ב.</p> <p>ג. מוסדות פרטיים: חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, קהילה ורווחה.</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור: שימושים לצרכי ציבור עבור חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות, חברה, ספורט, קהילה ורווחה, אתר ארכיאולוגי, משרדים עירוניים.</p> <p>ה. חניון ושטחי שירות.</p> <p>ו. שטחי חניה ומעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p> <p>ז. כל שטחי השירות עבור השימושים העיקריים האמורים, כגון, שטחים לביטחון ולבטיחות, מערכות טכניות, מתקני תשתית ומתקני שירות כגון חדר אשפה ושטחי פריקה וטעינה, אחסנה, חניה, מתקנים הנדסיים, שטחי חניה ומעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מפלס ה- 0.00 במגרש המיועד לבינוי ייקבע בהתאם למפלס הרחוב וההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>2. תותר כניסה להולכי רגל לבניין מהרח' הראשי וכן מיתר חזיתות הבניין.</p> <p>3. מספר הקומות המרקמי למבני המגורים יהא בין 9 ל-15 קומות.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>ג. המרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך.</p> <p>ד. יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. בשטחים שאינם מקורים, תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.</p> <p>ו. מרפסות הסוכה ייבנו בהינף אחד. לא תותר סגירת מרפסות אלו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>5. לפחות 20% מסך יח"ד בשטח התכנית יהיו קטנות (עד 80 מ"ר כולל שטח ממ"ד).</p> <p>6. קומות טכניות לא ייספרו במניין הקומות.</p> <p>7. בקומות המגורים האחרונות תותר בניית דופלקסים. מפלסים אלה לא ייספרו במניין הקומות המותר לבניה ע"פ תכנית זו.</p> <p>8. בקומות המסחר המוסדות והמגורים תותר בניית קומות גלריה. קומות אלה לא ייספרו במניין הקומות המותר לבניה ע"פ תכנית זו.</p> <p>9. תותר התקנת בריכות שחייה ו/או ג'קוזי בגגות המבנים ו/או במרפסות של יחידות הדיור.</p>

10. מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לשטחי ציבור יקבעו בתיאום עם הרשות המקומית עיריית בית שמש במסגרת הליך הרישוי. יותר שינוי במיקומם, פרישתם והגישה אליהם ביחס לנספח הבינוי, במסגרת הליך הרישוי בתיאום עם הועדה המקומית.
11. לא תותר הקמת חצרות פרטיות או גדרות לכיוון מעברים ציבוריים להולכי רגל. ניתן יהיה לתכנן רצועת גינון ציבורית ברוחב מינימלי של 1.5 מ' כחיץ בין החצר הפרטית של הבניין לבין המעבר הציבורי.
12. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות, וגם במקרים אלו הגדרות יהיו נמוכים ושקופים ככל הניתן.
13. הכניסות לשימושים השונים תהיינה נפרדות.
14. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מוסדות פרטיים ומבואות למגורים.
15. תותר בניית קירוי מרחבי גבוה של השטחים הלא מבונים, דוגמת פרגולות ומצללות. קירוי זה לא יבוא במניין השטחים.
16. כל המרחבים המשותפים יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות.



4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה:</p> <p>משרדים, תעשייה עתירת ידע, מוסדות פיננסיים, חללי עבודה שיתופיים, data centers, שירותים אישיים, מרכז רפואי, שירותי בריאות, מרפאות וכיוצ"ב.</p> <p>ב. מסחר:</p> <p>מסחר מסוגים שונים, כגון מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה, חנויות, גלריות, אולמות תצוגה וממכר, מכוני כושר וספורט וכיוצ"ב.</p> <p>ג. מוסדות פרטיים:</p> <p>חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט קהילה ורווחה.</p> <p>ד. שימוש נלווה למלונאות.</p> <p>ה. חניון ושטחי שירות.</p> <p>ו. שטחי חניה ומעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p> <p>ז. כל שטחי השירות עבור השימושים העיקריים האמורים, כגון, שטחים לביטחון ולבטיחות, מערכות טכניות, מתקני תשתית ומתקני שירות כגון חדר אשפה ושטחי פריקה וטעינה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, חניה, שטחי חניה ומעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים וכיוצ"ב.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס ה- 0.00 במגרש המיועד לבינוי ייקבע בהתאם למפלס הרחוב וההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מ'. 2. תותר כניסה להולכי רגל לבניין מהרח' הראשי וכן מיתר חזיתות הבניין. 3. מספר הקומות המירבי למבני משרדים יהא 45 קומות. 4. קומות טכניות לא ייספרו במנין הקומות. 5. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות, וגם במקרים אלו הגדרות יהיו נמוכים ושקופים ככל הניתן. 6. הנחיות לעיצוב מגדלים:

	<p>א. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100:1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>ב. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</p> <p>ג. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלם בעיצובו הכללי של המבנה.</p> <p>ד. יתאפשרו עוד 4 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.</p> <p>ה. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.</p> <p>ו. קומות ביניים טכניות יתאפשרו בבניין ויתוכננו בהתאם להנחיות עיצוב מגדלים, כאמור.</p>
--	---



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. שימושים ציבוריים לצורכי חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, דת, משרדים עירוניים, אתרים ארכיאולוגיים, מרכז תחבורה,</p> <p>ב. מתקן הנדסי.</p> <p>ג. כל שטחי השירות עבור השימושים העיקריים האמורים, כגון, שטחים לביטחון ולבטיחות, מערכות טכניות, מתקני תשתית ומתקני שירות כגון חדר אשפה ושטחי פריקה וטעינה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, חניה, שטחי חניה ומעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים וכיוצ"ב.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. 2. תותר גמישות בשימושים ובשטחים בהתאם להנחיות עיריית בית שמש. 3. גובה קומה לא יעלה על 5 מטר. 4. תותר הקמת עד 6 קומות לכל מבנה ציבור. 5. מפלס ה-0.00 במגרשים המיועדים לבינוי ייקבעו בהתאם למפלס הרחוב וההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מ'. 6. תותר כניסה להולכי רגל לבניין מהרח' הראשי וכן מיתר חזיתות הבניין.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל ואופניים, רחבות ישיבה ופנאי, מתקני משחקים וספורט.</p> <p>ב. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה.</p> <p>ג. מתקני חניה לאופניים.</p> <p>ד. שירותים ציבוריים.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ו. בריכות נוי.</p> <p>ז. אתרים ארכיאולוגיים.</p>

	ח. מתקנים טכניים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השטחים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו ברצף עם סביבתם, ללא גדרות, מפרידות ומחסומים.</p> <p>2. באזורים לנטיעת עצים מעל תקרת חניונים, כפי שיקבעו בהיתר הבניה, ישמר עומק אדמה גננית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח את נטיעתם של עצים עתירי צל.</p> <p>3. בשטחים הפתוחים ניתן לפתח מעברים לכלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, קווי ומתקני תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, וכן שולחנות וכסאות.</p> <p>4. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח שטח בלבד. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>5. שטח זה יישמר נגיש לציבור בכל עת ללא מכשולים.</p> <p>6. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניה, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק למעט מסילת ברזל.</p> <p>יתאפשר מעבר בין מרתפים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניה, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק לרבות חניה לאורך הדרך.</p> <p>יתאפשר מעבר בין מרתפים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p>
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. נטיעות, גינון.</p> <p>ה. מעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>1. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>2. בתת הקרקע חניה ומעברים, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.8.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מ"ר	חניה-כלול בסך השטחים (%)	מ"ר
									מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
28668 (1)		2389	328487	55129	מתחם A	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
			31247	55129	מתחם A	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
			6162	55129	מתחם A	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
	5			55129	מתחם A	1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	677275		
19008 (1)		1584	217800	28764	מתחם B	4 - 2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			15
			17426	28764	מתחם B	4 - 2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
			6162	28764	מתחם B	4, 2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
	5			28764	מתחם B	4 - 2	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200400		
10872 (1)		906	124575	14434	מתחם C	6 - 5	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			14
			2236	14434	מתחם C	6 - 5	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
			6162	14434	מתחם C	6 - 5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
	5			14434	מתחם C	6 - 5	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	256810		
3192 (1)		266	36757	4865	מתחם D	7	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			10
			2000	4865	מתחם D	7	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

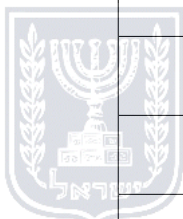


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

					6162	4865	מתחם D	7	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	267266	5				4865	מתחם D	7	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 15480			14	1290	177375	21096	מתחם E	9 - 8	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1800	21096	מתחם E	9 - 8	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6162	21096	מתחם E	9 - 8	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	213790	5				21096	מתחם E	9 - 8	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 12912			14	1076	147950	21035	מתחם F	11 - 10	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1600	21035	מתחם F	11 - 10	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6162	21035	מתחם F	11 - 10	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	63876	5				21035	מתחם F	11 - 10	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 15120			15	1260	173250	45295	מתחם G	14 - 12	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					5000	45295	מתחם G	14 - 12	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6162	45295	מתחם G	14 - 12	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	144245	5				45295	מתחם G	14 - 12	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 20112			15	1676	230450	36548	מתחם H	15	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					31000	36548	מתחם H	15	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6161	36548	מתחם H	15	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	613560	5				36548	מתחם H	15	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

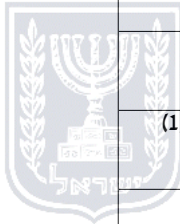


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

(1) 19980			15	1665	228937	36528	מתחם I	14 - 13	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					4000	36528	מתחם I	14 - 13	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6161	36528	מתחם I	14 - 13	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	279705	5				36528	מתחם I	14 - 13	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 6588			10	549	75487	14844	מתחם J	16	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1200	14844	מתחם J	16	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6161	14844	מתחם J	16	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	103920	5				14844	מתחם J	16	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 14544			14	1212	166650	24628	מתחם K	17	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1400	24628	מתחם K	17	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6161	24628	מתחם K	17	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	193370	5				24628	מתחם K	17	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 11916			14	993	136537	20813	מתחם L	18	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1600	20813	מתחם L	18	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					6161	20813	מתחם L	18	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	147945	5				20813	מתחם L	18	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1) 13608			15	1134	155925	20126	מתחם M	21 - 19	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1000	20126	מתחם M	21 - 19	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

				6161	2126	מתחם M	21 - 19	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	26000	5			2126	מתחם M	21 - 19	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				36750	18324	מתחם C	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				22050	11030	מתחם D	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				22050	12551	מתחם C	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				22050	14046	מתחם K	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				14700	8776	מתחם L	104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				36750	18535	מתחם M	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				14700	8935	מתחם J	106	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				7350	2064	מתחם B	110	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			(3) 45	(2) 390000	31942	מתחם N	600	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				10000	31942	מתחם N	600	מסחר	מסחר ותעסוקה
	95826	5			31942	מתחם N	600	חניון	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. שטחי החניון בכל אחד מהמתחמים ישמשו את כלל השימושים המותרים בכל אחד מהמתחמים.

ב. תותר הכללת דירית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיר בתכנית. הדירית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיר. השטח הכולל של הדירית ושל יחידת הדיר העיקרית לא יפחת מ-115 מ"ר.

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

ד. יותר לנייד זכויות בין תאי שטח למגורים עד 20% ממספר יחידות הדיר ועד 20% מזכויות הבניה וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה ע"פ טבלה זו.

ה. יותר לשנות את יחס השטחים בשימושים השונים לתעסוקה ו/או מסחר, כל עוד נשמר סך השטחים העל-קרקעיים בכל תא שטח.

ו. אמצעים למיתון רוח לא יחשבו במניין השטחים.

ז. תתאפשר בניה של עד 1,000 דירות מיקרו בשטח עד 35 מ"ר.

ח. תותר גמישות לתוספת של עד 20% במספר יחידות הדיר באישור הועדה המקומית.

ט. יותר ניווד שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

י. יותר ניווד שטחים בין מבנה למבנה, בין מגרש למגרש ובין מתחם למתחם ובלבד שלא ישתנה מספר הקומות וגובה המבנה.

יא. גובה הבניין מתייחס למפלס רצפת הגג ואינו כולל מבואת מדרגות, חדרי מעליות, חדרי מכונות, מאגרי מים ומתקנים טכניים.

יב. יותר שינוי של תמהיל הדירות המוצג בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

יג. יותר שינוי מספר המבנים במגרש ובלבד שישמרו קווי הבניין כלפי המגרשים הגובלים.

יד. שטח חצרות מקורות למוסד למבני ציבור, לא יובא במניין שטחי הבנייה.

טו. תותר הקמת מרפסות סוכה זיזיות בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, מעבר לשטחי המרפסות המקורות. בנוסף יותר שימוש בגגות, ובמרפסות לא מקורות שייווצרו כתוצאה מנסיגות בבינוי, לטובת מרפסות סוכה דירתיות ללא הגבלה בשטחן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מרפסות סוכה זיזיות בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, מעבר לשטחי המרפסות המקורות. בנוסף יותר שימוש בגגות, ובמרפסות לא מקורות שייווצרו כתוצאה מנסיגות בבינוי, לטובת מרפסות סוכה דירתיות ללא הגבלה בשטחן.

(2) תותר תוספת במס' קומות החניון ובשטחים עיקריים לטובת Data center בגודל של 57,495 מ"ר.

(3) תעסוקה + מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט:
- א. קווי בניין תת קרקעיים. הינם עבור שטחי החנייה הממוקמים במלואם בתת הקרקע.
- ב. קווי בניין. הינם עבור שטחי הבנייה וקומות המגורים הממוקמים מעל הכניסה הקובעת.
2. מרחק מינימלי בין הבניינים יהא 6 מ'.
3. לא תותר 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.
4. חדרי השנאים יהיו במלואם בתת הקרקע.
5. לא תותר הקמת ארובות חיצוניות וצנרת כלשהי על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כלשהם בחזיתות הפונות לרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.2**מסחר**

1. מפלסי הכניסה לשטחי המסחר יהיו תואמים למפלס הפיתוח.
2. שטחי המסחר ימוקמו בקומת המסד של המבנים.
3. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 7 מ' בסה"כ.
4. שטחי המסחר יהיו כמפורט בטבלה 5.
5. תותר התקנת מצללות להצללת שטחי המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות.
6. השימושים יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית בית שמש על מנת למנוע מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
7. שילוט מסחרי:
- א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לבית שמש, שילוש, התש"מ - 1980 ולאישור הוועדה המקומית.
- ב. שילוט כתובת הבניין יותקן ע"פ הוראות מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- ג. שילוט מסחרי בחזיתות מסחריות ובשטחי המסחר יעשה ע"פ הוראות תכנית הבינוי ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
8. לא תותר הקמת חצרות פרטיות או גדרות בחזית המסחר הפונה לרח' הראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.3**גגות**

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.
3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.
4. יותר לפתח את שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.
5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.

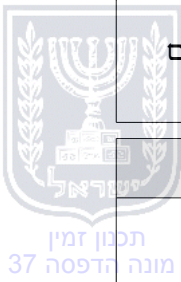


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.4**עיצוב אדריכלי**

1. חומרי הגמר יהיו עפ"י המדיניות של הוועדה המקומית לעיצוב.
2. יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.
3. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.

<p>4. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p>	
<p style="text-align: right;">חניה</p> <p>6.5</p> <p>1. מספר מקומות החניה ליחידות המגורים ייקבע לפי תקן של 0.5 מקומות חניה ליחידה. לגבי שאר השימושים יחול תקן החניה החל על המקום לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. מספר קומות החניה יקבע בהתאם לתקן הנוהג לעת הוצאת היתר בניה ובכפוף לאמור ס"ק א לעיל.</p> <p>2. תותר הוספת קומות חניה ושטחים תת קרקעיים מעבר למופיע בנספח הבינוי והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפים לא יעלה על הנדרש בתקן.</p> <p>3. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי כחלק מכמות החניה הנ"ל.</p> <p>4. חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בתחום המגרש ובאופן מלא.</p> <p>5. פתרון האשפה, הפריקה, הטעינה והתשתיות יהיו תת קרקעיים ככל הניתן וללא מופע על קרקעי.</p> <p>6. מקומות החנייה יהיו בתוך תחומי המגרש.</p> <p>7. הכנת תשתית ל-20% מסך החניות לעמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>8. חניות האופניים יותקנו לפי תקנות החניה הארציות, כל עוד תקן החנייה העירוני אינו מתייחס לחניות אופניים.</p>	
<p style="text-align: right;">איכות הסביבה</p> <p>6.6</p> <p>2. בניה ירוקה בהיתרים המאפשרים הקמתם של מבני ציבור או מבנים למסחר או לתעסוקה בהיקף העולה על 1,000 מ"ר של שטח בניה מירבי, תשלב הועדה, ככל הניתן, הוראות בדבר "בניה ירוקה", כולן או חלקן.</p> <p>3. תחנות מעבר לפסולת הקמת תחנות מעבר לפסולת ביתית ו/או פסולת בניין תותנה באישור תכניות מפורטות שיקבעו את מיקומן המדויק, גבולותיהן ושטח הקרקע הדרוש להן, והכל באישור הרשות הסביבתית. לתכניות מפורטות כנ"ל יצורפו נספחי בינוי ופיתוח והוראות למיזעור ההשפעות הסביבתיות. נספחי הפיתוח והוראות לניהול ותפעול האתר יאושרו ע"י הרשות הסביבתית.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות מכניים מתאימים בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.8</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	



6.9

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1: 500 לכל מתחם ומתחם על ידי הוועדה המקומית.
2. הצגת תכניות פיתוח לכל השטחים הציבוריים למהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תיאום עם חברת מי שמש.
4. תיאום עם המחלקה לנגישות.
5. תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.
6. תיאום עם שירותי הכבאות.
7. אישור אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון, כבישים, מדרכות, תאורה ובטיחות.
8. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
9. רישום תצ"ר על ידי מגישי התכנית.

6.10

זכות מעבר

1. השטח המסומן בתשריט והשטחים המצויינים בהוראות התכנית כשטח עם זכות מעבר לרכב או מעבר רגלי. הינו ללא מגבלה כלשהי.
2. תרשם הערה על קיומה של זיקת הנאה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
3. שטח זה יפותח על פי הוראות תכנית זו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4. מודגש בזאת, כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח ועל חשבונם בלבד.
5. יותר שינו בגיאומטריה של הזיקה ובמיקומה לעת הוצאת היתר הבנייה, בתיאום עם מהנדס העיר.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, ובכפוף לכל דין.
- הבעלות בשטחים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית ובכפוף לכל דין.
- תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

6.12

איחוד וחלוקה

1. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט החלוקה ולטבלת הקצאה ואיזון, אשר יוגשו לאישור הוועדה המקומית לעת הפקדת התכנית.

6.13

אזורים מיוחדים

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות וחוק רשות העתיקות, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי במגרשי המגורים, ימומש במקביל למתן מענה לבינוי ופיתוח שטחי הציבור בכל מתחם.	
2	התכנית מחולקת למתחמי בינוי.	ניתן יהיה לקדם הוצאת היתרים נפרדים לכל מתחם.
3	תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם	מתן מענה תחבורתי על פי המלצות הבה"ת.
4	תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם.	היתרי בנייה למבני המגורים יכללו את כל מבני הציבור שבתחום מגרשי המגורים.
5	תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מתחם.	היתר חפירה ודיפון בשיעור 25% במתחם התעסוקה.
6	תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מתחם	השלמת תכנון כלל מבני הציבור ושטחי הציבור באותו המתחם.
7	תנאי למתן ת. אכלוס ליחידה הראשונה בכל מתחם.	גמר ביצוע מבני הציבור במגרשי המגורים וגמר ביצוע כבישים באותו מתחם.
8	תנאי למתן ת. אכלוס בכל מתחם.	גמר ביצוע עבודות הפיתוח של כל מגרשי השב"צ והשב"פ באותו מתחם.
9	תנאי למתן ת. אכלוס של 15% יחה"ד האחרונות בכלל המתחמים.	אישור תכנית כביש 30 למתן תוקף, סיום ביצוע שיפורים לפי תכנית בה"ת מעודכן והשלמת ביצוע מסוף התח"צ. יובהר, כי שלביות הביצוע בסעיף זה, מתייחסת לכלל יחה"ד במצטבר וכי המעקב אחרי הוצאת היתרי הבנייה תעשה ע"י ידי הועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 20 שנה מיום פרסומה למתן תוקף. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה