

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1227420

משקפיים דרום - מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור

ירושלים

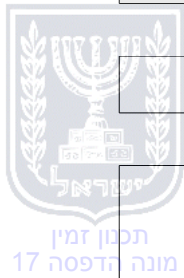
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005312160/310>

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית החלה על חלקות 20,21,29 בגוש 80031 היא 102-0122945, שכונת משקפיים דרום, בית שמש
2. במגרש 315 התכנית הני"ל קבעה ייעוד "מגורים מיוחד" והקצתה 230 יח"ד, במגרשים 21,22 "פארק/גן ציבורי", במגרש 210 אזור מגורים א' 8 יח"ד ובמגרש 30 שצ"פ.
3. התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף ייעודים, להגדיל את היקף שטחי הבנייה ולחלק את שטחה ל-9 תאי שטח חדשים:
 - 3-1 : בייעוד מגורים ודוור מיוחד - 40% מיח"ד יהיו עבור מגורים - 142 יח"ד 60% מיח"ד יהיו דוור להשכרה 212 יח"ד סה"כ 354 יח"ד.
 - 4 ו-5 בייעוד מגורים ומסחר - 68 יח"ד על חזית מסחרית.
 - 6 : בייעוד שביל (עם חניון בתת הקרקע).
 - 7,8,9: בייעוד שטח ציבורי פתוח (עם חניון בתת הקרקע).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משקפיים דרום - מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-1227420 מספר התכנית

15.234 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

כן האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	200235
קואורדינאטה Y	623885

1.5.2 תיאור מקום

שכונת משקפיים דרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

משקפיים דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80031	מוסדר	חלק	19-20, 22, 29	21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
29/11/2016		1085	7388		החלפה	<u>102-0122945</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי שטרנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי שטרנשיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 10 18/09/2024	לארי שטרנשיין	18/09/2024			רקע	בינוי
לא	טבלת איזון והקצאה	13: 01 29/10/2024	לארי שטרנשיין	29/10/2024			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 35 06/10/2024	איזי בלנק	15/09/2024			רקע	פיתוח
לא		11: 10 18/09/2024	איזי בלנק	17/09/2024			רקע	פיתוח
לא	נספח רישום תלת מימד	13: 03 29/10/2024	לארי שטרנשיין	29/10/2024			מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		11: 12 18/09/2024	יורם בש	17/09/2024			רקע	תנועה
לא		11: 25 18/09/2024	ראובן אלסטר	06/07/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פסגות ניהול תחבורה בע"מ		פסגות ניהול תחבורה בע"מ	בית שמש	דרך רבין יצחק	2			rachel@psa gottours.co. il
	פרטי			מצפה גת יזמות בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6447113		akiva@isa- grp.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פסגות ניהול תחבורה בע"מ		פסגות ניהול תחבורה בע"מ	בית שמש	דרך רבין יצחק	2			rachel@psagottours. co.il
פרטי			מצפה גת יזמות בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6447113		akiva@isa-grp.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין		לארי שטרנשיין	נווה אילן	נווה אילן	1	02-5787801		office@ls- arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	איזי בלנק		איזי בלנק אדריכלי נוף בע"מ	בני ברק	כנרת	13	03-6160016		izy@blankland.net
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש			גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
דיור להשכרה ארוכת טווח	(בבעלות אחודה עם הוראות עבור תחזוקה) לפרק זמן של עד 10 שנים לכל הפחות.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים המצטבר: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, ובכלל זה שטחי השירות שמשרתים אותה דוגמת הממ"ד והחניה. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. שטח יחידת דיור קטנה יהיה עד 80 מ"ר (עיקרי + שרות).
יחידות דיור קטנות	

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 לקביעת ייעודי קרקע וזכויות בנייה עבור: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, שטחים למבנה ציבור, תעסוקה, שביל, חניה ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים.
- שינוי ייעודי קרקע מ "מגורים מיוחד", "שטח ציבורי פתוח" ו-"פארק / גן ציבורי" לייעוד "מגורים ודיור מיוחד", "שביל" ו-"שטח ציבורי פתוח", ו"מגורים" ל"מגורים ומסחר".
- קביעת שימושים במגרשים בתחום התכנית
- בתאי שטח 1-3 ב"יעוד מגורים ודיור מיוחד" קביעת סך של 354 יח"ד : 40% מיח"ד יהיו עבור מגורים - 142 יח"ד ו 60% מיח"ד יהיו דיור להשכרה 212 יח"ד וכן שטחים למסחר, תעסוקה ומבנה ציבור.
- בתאי שטח מספר 4 ו-5 ביעוד "מגורים ומסחר" קביעת סך 68 יח"ד למגורים מעל חזית מסחרית.
 - קביעת שטחים למסחר, תעסוקה ומבנה ציבור.
 - קביעת שטחי בנייה מרביים.
 - קביעת גובה ומסי קומות לבניינים.
 - קביעת קווי בנין.
 - קביעת הוראות בינוי.
 - קביעת הוראות לעניין פיתוח שטח וטיפול בשטחי התכנית שאינם מבונים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	9 - 7
שביל	6
מגורים ומסחר	5, 4
מגורים ודיור מיוחד	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ודיור מיוחד	3, 1
זכות מעבר	מגורים ומסחר	5, 4
זכות מעבר	שביל	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ודיור מיוחד	7,554.91	49.59
מגורים ומסחר	2,042.44	13.41
שביל	2,183.48	14.33
שטח ציבורי פתוח	3,453.65	22.67
סה"כ	15,234.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל מפלס הקרקע: מעבר להולכי רגל ומעבר לרכב שרות(תברואה) ורכב חירום (כיבוי והצלה), פינות ישיבה וצל, מדרגות, רמפות, שבילי הליכה, משטחים מרוצפים, מתקני שירות, גדרות, פינות משחק, גינון, מתקני מיחזור, עבודות פיתוח, מעבר תשתיות, מתקנים טכניים ומתקני תשתיות.</p> <p>ב. מתחת למפלס הקרקע: חניון עבור כלי רכב פרטיים ומסחריים, מתקנים וחדרים טכניים, חדרי ציוד, שראים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. מעל פני הקרקע יתוכנן שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. מתחת לפני הקרקע יתוכנן חניון לרכב פרטי ומסחרי עבור כל השימושים בתכנית.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תכנון השטחים יכלול גדרות וקירות פיתוח, רחבות, מהלכי מדרגות ושבילים, גינון, צמחיה, עצים ומערכות השקיה, תאורה, מתקנים וריהוט רחוב, מצללות וכדומה.</p> <p>2. יתוכננו מעברים ברוחב 1.5 מ' לפחות שיחברו אותו אל הרחובות והשביל.</p>
ג	<p>תלת מימד</p> <p>א. תא השטח יכלול רישום תלת ממדי עבור שימושים שונים מעל ומתחת לקרקע:</p> <p>מעל הקרקע לשטח ציבורי פתוח ומתחת לקרקע לחניון תת קרקעי.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	<p>א. מעל מפלס הקרקע: מעבר להולכי רגל ומעבר לרכב שרות(תברואה) ורכב חירום (כיבוי והצלה), פינות ישיבה וצל, מדרגות, רמפות, פינות משחק, גינון, מתקני מיחזור, עבודות פיתוח, חניה תפעולית עבור מסחר ותעסוקה ומתקנים טכניים.</p> <p>ב. מתחת למפלס הקרקע: חניון עבור רכב פרטי ומסחרי עבור כל השימושים בתכנית, מתקנים וחדרים טכניים, חדרי שראים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. מעל פני הקרקע תתוכנן חניה תפעולית</p> <p>2. מתחת לפני הקרקע יתוכנן חניון לרכב פרטי ומסחרי עבור כל השימושים בתכנית.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. הפיתוח יכלול שביל ברוחב 6 מטר לפחות למעבר הולכי רגל.</p> <p>2. תותר כניסה ומעבר של רכב חירום ורכב שירות בשביל.</p>
ג	<p>תלת מימד</p> <p>א. תא השטח יכלול רישום תלת ממדי עבור שימושים שונים מעל ומתחת לקרקע:</p> <p>מעל הקרקע לשביל ומתחת לקרקע לחניון תת קרקעי.</p>
4.3	מגורים ומסחר

<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. חזית מסחרית לכיוון רחוב הרב קוק ותא שטח מספר 9 שטח ציבורי פתוח.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. זכויות הבנייה, מס' יח"ד ומספר קומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5. ב. החזית המסחרית תמוקם על רחוב הרב קוק. ג. מספר קומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת מחייבים סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>א</p>
<p>ב</p> <p>רישום זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה בשטחים המסומנים בתשריט בשטחים הנ"ל תובטח גישה חופשית להולכי רגל ולרכב חירום ולא תתור הצמדת שטחים אלו לשימושיים פרטיים למעט שימוש זמני עבור למתקני מסחר ארעיים.</p>	<p>ב</p>
<p>ג</p> <p>מסחר</p> <p>א. מסחר קמעונאי שאינו מהווה מטריד עבור יח"ד שמעליו. ב. תותר הקמת קולונדה מקורה עד קו בנין 0 שתירשם עליה זיקת הנאה לכלל הציבור. ג. במסחר והשטחים הציבוריים כלפי הרחובות והמעבר הציבורי יהיו במפלס המדרכה וילווח את המדרכה הסמוכה ללא מדרגות.</p>	<p>ג</p>
<p>מגורים ודיור מיוחד</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. דיור להשכרה ארוכת טווח ושימושים נלווים לדיור להשכרה. ג. חזית מסחרית/תעסוקה כולל משרדים, מרפאות שירות וכד' / מבנה ציבור על רחובות הירקון ונהר הירדן ולכיוון תאי שטח 5 ו-6.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. זכויות הבנייה, מס' יח"ד ומספר קומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5. ב. החזית המסחרית תמוקם על רחובות נהר הירדן ונהר הירקון ג. 20% מיח"ד יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר (עיקרי + שרות). ד. לא יותרו דירות גן לכיוון הרחוב והשביל. ה. השטחים במפלס הכניסה הקובעת מכיוון רחובות נהר הירדן ונהר הירקון, תאי שטח 4-13 ייעודו למסחר, תעסוקה ומבנה ציבור בנוסף למבואת כניסה למבני המגורים, סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת. ו. מספר קומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת מחייבים סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת. ז. בקומה הראשונה מעל קומת הכניסה הקובעת יותרו גם שימושים של מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור.</p>	<p>א</p>
<p>ב</p> <p>זכות מעבר</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.4	מגורים ודיור מיוחד
	<p>תירשם זיקת הנאה בשטחים המסומנים בתשריט בשטחים הנ"ל תובטח גישה חופשית להולכי רגל ולרכב חירום ולא תתור הצמדת שטחים אלו לשימושיים פרטיים למעט שימוש זמני עבור למתקני מסחר ארעיים.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>א. מסחר קמעונאי שאינו מהווה מטרד עבור יח"ד שמעליו. ב. תותר הקמת קולונדה מקורה עד קו בנין 0 שתירשם עליה זיקת הנאה לכלל הציבור. ג. במסחר והשטחים הציבוריים כלפי הרחובות והמעבר הציבורי יהיו במפלס המדרכה וילווח את המדרכה הסמוכה ללא מדרגות.</p>
ד	<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>מבני ציבור: כגון מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ומשרדי עירייה וכדו'. השימושים הסופיים יקבעו בתאום עם הועדה המקומית.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	0	0	0		2			1800 (1)			360	1440	6905.71	3 - 1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ודיור מיוחד		
(4)	(4)	(4)	(4)	4	20	85	142	60380	(3) 26000		(2) 17000	17380	6905.71	3 - 1	מגורים	מגורים ודיור מיוחד		
(4)	(4)	(4)	(4)	4	20	85	212	18200				18200	6905.71	3 - 1	מגורים להשכרה	מגורים ודיור מיוחד		
0	0	0	0		2			2000			300	1700	6905.71	3 - 1	מסחר	מגורים ודיור מיוחד		
0	0	0	0		2			2300			345	1955	6905.71	3 - 1	תעסוקה	מגורים ודיור מיוחד		
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(6) 11	50	68	20612	(5) 7800		3882	8930	2176.72	5 - 4	מגורים	מגורים ומסחר		
0	0	0	0		1			1565			685	880	2176.72	5 - 4	מסחר	מגורים ומסחר		



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. צנרת מים ומתקני תשתית. א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין. ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים. ג. פתרון לצנרת ומרזבים יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. 2. שילוט בניינים. א. שילוט מסחרי בשטחי המסחר ובחזיתות המסחר יעשה על פי הוראות תכנית בינוי ופיתוח. 3. מפלס הכניסה הקובעת: א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח תותר חריגה של עד 1 מ'. 3. נטיעת עצים: א. חוברת נטיעת עץ בוגר אחד לפחות לכל 50 מ"ר קרקע פנוי מבינוי (שצ"פ). 4. קירות תמך: א. גובה קיר תמך לא יעלה על 7 מ'. 5. גובה גדרות: א. גובה גדרות לא יעלה על 1.5 מ'. 6. תכנון תאי שטח 5 ו 6: א. השביל בתא שטח מספר 6 ושצ"פ בתא שטח מספר 5 יתוכננו כרחוב פנימי. מתקני פיתוח, חומרי גימור, שילוב צמחייה וכד' ישרתו את מטרת החוויה הקהילתית לאורך הרחוב. 7. דיורית: ניתן לאשר הקמת דיורית (כהגדרתה בסעיף 1.9) לכל היותר ב 25% מיחיד ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי ליחיד כולל ממ"ד), בכל תא שטח בהם מתאפשרים שימושי מגורים, לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת.</p>
6.2	<h3>חניה</h3> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה. 2. שטח חניון וכמות קומות החניה יוגדל במידת הצורך בכדי להשלים את תקן החניה התקף. 3. החניה תהיה בתחום המגרשים 1-5 וכן בתת הקרקע של מגרשים 6-9.</p>
6.3	<h3>עתיקות</h3> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת אישור מרשות העתיקות.</p>
6.4	<h3>איכות הסביבה</h3> <p>1. אקולוגיה א. במסגרת הגינון יעשה שימוש מרבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסכניים בצריכת מים. ב. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח. ג. תכנון שצ"פים בתחומי התכנית יעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטחם ובהתאם לנספח נוף. 2. בניה ירוקה א. הועדה המקומית ומהנדס העיר, בבואם ליתן היתרי בניה יכולים להנחות מימוש התקנים</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>לבניה ירוקה, במלואם או חלקים נבחרים מתוכם לפי העניין, בהתאמה לעיר ולמאפייני הבינוי והאוכלוסיה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>1. הטיפול בהעתקת המגוף הממוקם במגרש 22 יתואם עם החברה המנהלת והרשות המקומית.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תברואה ואצירת אשפה</p> <p>א. פתרונות התברואתיים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן תוך מתן אפשרות לגישה לרכב תפעולי ובתאום עם מחלקת תבואה של העירייה.</p> <p>ב. לפסולת מפעילות המסחר יקוצו מיכלי אצירה נפרדים משל המגורים.</p> <p>ג. יותרו דחסני אשפה למסחר ולתעסוקה בתת הקרקע.</p> <p>ד. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרש, בנוסף ישולבו מתקני מיחזור שכונתיים בשצ"פ בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. יותר שימוש של מתקני מיחזור בתחומי הדרכים.</p> <p>2. ניקוז מי נגר</p> <p>א. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, עד למוצא לשצ"פ, שם יושהו המים לפני כניסתם לערוצים הטבעיים.</p> <p>ב. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקיה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז.</p> <p>ג. אין לנקז מי נגר מן המגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל או למגרש שכן (למעט בתנאים המפורטים בתכנית זו). מי נגר ינוקזו אל שטח איסוף קרוב בתחומי המגרש, או קולטן מערכת ניקוז באישור מחלקות התשתיות ברשות המקומית.</p> <p>ד. פתרון הניקוז יופיע בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3. תקשורת</p> <p>א. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. במידה וידרשו ארונות נוספים אות מתקנים עיליים נוספים הארונות ימוקמו בתחום מגרש הבניה - בגומחה בקיר המקיף את המגרש והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועות השירות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>ד. התשתיות לרשת הטלפון תהייה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ה. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. ביוב</p> <p>א. תשתיות הביוב יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ב. יהיה חיבור של המתחם למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף.</p> <p>ג. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>ד. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תשתיות	6.6
<p>לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>5. מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד מים שמש, משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שיקבעו על ידי רשות הכבאות.</p> <p>ג. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.</p> <p>ד. בתכנון המפורט של תשתיות הביוב ישורייך שטח עתידי לצנרת מים מושבים להשקיית השצ"פ.</p> <p>ה. תכנון קווי המים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) - אוקטובר 2012"</p> <p>6. מערכות גז ביתי</p> <p>א. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז בשצ"פ</p> <p>7. מעבר תשתיות בין מגרשים</p> <p>א. יותר מעבר מערכות תשתיות וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים, בכל מקום בו נדרש הדבר, בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.</p> <p>ב. מעבר מערכות תשתיות וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים ואישור בעליהם.</p> <p>ג. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>8. הוראות לתאום תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>9. חדר שנאים :</p> <p>א. לא תותר הקמה של חדר שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

רישום	6.7
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), ותוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך פרק זמן של שלושה חודשים.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

פיקוד העורף	6.8
<p>למען הסר כל ספק, היקף הזכויות הנדרשות למרחב מוגן תקני הנדרש הוא שטח שירות וכוללים בזכויות בניה בטבלת זכויות בניה בסעיף 5 בתכנית זו.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>1. הפרויקט מורכב משני מתחמים, המערבי כולל תאי שטח 1, 2, 3, 6, 7, 8 והמתחם המזרחי כולל תאי שטח 4, 5, 9. כל התנאים המפורטים בסעיף זה, מתייחסים לכל מתחם בנפרד.</p> <p>2. הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב מפורטת לכל שטח התכנית הכולל פיתוח נופי בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ניתן יהיה לערוך ולהגיש תכניות חלקיות לבינוי ופיתוח מפורט, למגרשים השונים.</p> <p>3. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה, שיכלול נטיעה של עצים, גינון, ספסלים, מתקנים לטובת הציבור והבטחת גישה לציבור הרחב לתחום השצ"פ. וייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p> <p>7. הכנת חו"ד אקוסטית (פרשה טכנית) שתתייחס לכל חלקי המבנה.</p> <p>8. תנאי להיתר יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>9. תנאי להיתר יהא הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב העירונית, ע"י מהנדס ביוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד "מי שמש" ומשרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>10. תנאי להיתר יהא אישור חברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>11. תנאי להיתר יהא אישור רשות העתיקות.</p> <p>12. תנאי להיתר יהא הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שהמבקש רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת פויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.</p> <p>13. חלחול מי נגר:</p> <p>יובטח חלחול מי נגר בהתאם לתמ"א 34. לשם כך יוצג פתרון להחדרת מי נגר מאושר ע"י הידרולוג.</p> <p>14. בהתאם להוראות סעיף 63(8) לחוק תותר החדרת עוגנים זמניים לתחום חלקות מצרניות לצורך עבודות חפירה ודיפון בתחום התכנית ובלבד שתוצג חו"ד הנדסית, לפיה העוגנים הינם זמניים בלבד ואין בביצועם פגיעה בבינוי קיים בחלקות המצרניות.</p> <p>15. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת ואישור של תכנית הסדרי תנועה מפורטת של מערכת כבישים סביב הפרויקט בגבולות שיקבעו ע"י האגף הרלוונטי בעיריית בית שמש.</p> <p>16. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה, לרבות יישום פתרונות אשפה ומתקני תברואה נפרדים לשימושים המסחריים והפרטיים.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
<p>1. הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>ב. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
	<p>הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. העבודות יבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ז. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס	
	<p>1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שיקום המדרכה, כביש וכל תשתית אחרת אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה.</p>	
6.12	הוראות בזמן בניה	
	<p>א. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות.</p> <p>ב. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפונו באופן שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי.</p> <p>ג. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ה. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.</p> <p>ו. ככול הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. במידה ולצורך הקמת התכנית תידרש הקמת עגורנים/מנופים, הנ"ל יעשה בכפוף לאישורים הנדרשים ע"פ דין.</p> <p>2. שטחי התארגנות</p> <p>א. שטחי התארגנות, אחסון חומרי בנייה, אגירת חומרי עפר וכיוב' לאת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחמי הבניה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יתוארו בתאום עם היח' הסביבתית בית שמש-שורק. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.</p> <p>ב. בהיתר הבנייה יקבעו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, אבק ורעש. תדלוק וטיפול בצוד מכני יעשה בהתאם לתקנות, דלקים ושמונים יאוכסנו במיכלים סגורים בתוך מאצרות.</p> <p>ג. בהיתר הבנייה יקבעו לוח זמנים ותנאים להשבת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות.</p> <p>3. טיפול בעודפי חפירה ומילוי</p> <p>א. טיפול בעודפי חפירה ומילוי (להלן עודפי עפר) יערך בהתאם לנספח 6 המצורף לתכנית זו, ובכפוף להנחיית מהנדס העיר.</p>	
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט מורכב משני מתחמים, המערבי כולל	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תאי שטח 1,2,3,6,7,8 והמתחם המזרחי כולל תאי שטח 4,5,9. הבינוי בכל אחד מהמתחמים יוקם בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים"	

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום מתן תוקף, הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מהנימוקים שירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17