



**עיריית בית שמש – אגף ההנדסה  
דף מידע לפי סעיף 119 א'  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965**

תאריך: 24/03/2025

**לכבוד:**  
כתובת המבקש:  
ישוב: בית שמש

**מס' בקשה:**  
**תיק בניין:**

**הנדון:**

גוש: 34281 חלקת מקור: 272  
שטח רשום עפ"י מפת גוש: 7498 מ"ר

מגרש: 533 תב"ע קובעת מגרש: 102-0073593

**רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:**

| <u>י.פ תוקף</u> | <u>פרסום תוקף</u> | <u>פרסום הפקדה</u> | <u>שם תכנית</u>                               | <u>תכניות בתוקף</u> |
|-----------------|-------------------|--------------------|---|---------------------|
| 6973            | 25/01/2015        | 28/11/2013         | שכונת מגורים בדרום מערב<br>בית שמש: שכונה ד'3 | 102-0073593         |
| 4371            | 16/01/1996        | 16/09/1994         | בית שמש המורחבת-תכנית<br>מתאר                 | בש / 200            |

**רשימת התוכניות בתוקף בעבר אשר חלות על החלקה:**

| <u>פרסום תוקף</u> | <u>שם תכנית</u>  | <u>תכניות בתוקף בעבר</u>               |
|-------------------|--|--|
| 21/06/2004        | פיתוח תיירות ויזמית<br>כלכלית עסקית במושבים-<br>מרחב תכנון מטה יהודה | מי / 200 / ב'                          |
| 15/11/1979        | תכנית מתאר לתחום<br>מ.א.מטה יהודה                                    | <b>יעוד:</b> תכנית נושאית<br>מי / 200' |
|                   |  | <b>יעוד:</b> חקלאי א'                  |

אין תוכניות בתכנון  
אין פרסום לפי 77  
אין פרסום לפי 78

**זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:**

**כללי**

**שימושים מותרים**

[מתכנית: 102-0073593]

א. מגורים

ב. מבנים ומוסדות ציבור

[מתכנית: בש / 200]

**שימושים מותרים עסקיים**

חנות למכירה בקמעונאות של מצרכי מזון, סידקית, ספרים וצרכי כתיבה, בית מרקחת לשימוש התושבים באזור המגורים, ובתנאי שאין בכך מטרה לתושבים.

[מתכנית: 102-0073593]

**הוראות לשימושים**

א. הוראות בינוי:

ככל שיתאפשר ימומשו במגרשים (כולם או חלקם) שימושי מגורים ו/או מבנים ומוסדות ציבור בכפוף להוראות הבאות:

1. הוראות למבנים ומוסדות ציבור:

ההוראות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו כמגרשים למבנים ומוסדות ציבור, יהיו כמפורט בפרק בתקנון (יעוד "מבנים ומוסדות ציבור").

2. הוראות למגורים:

א. ההוראות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו למגורים, יהיו כמפורט בפרק 4 בתקנון (יעוד "מגורים ג").

ב. זכויות בניה, גובה הבניינים ומספר קומות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו כמגרשים למגורים יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה, לתאי שטח ביעוד מגורים ג'.

ג. טיפוס הבניה למגורים בתאי השטח או חלקי תאי השטח שיוחלט כי ישמשו למגורים יהיו אותם טיפוסים בניה כפי שנקבעו לתאי השטח המיועדים למגורים ג' במגרשים

הסמוכים על פי המתואר בהוראות התכנית (ונספח מס' 9 - טיפוסים מגורים) ביעוד מגורים ג' וכן בנושא גבהים, אופי ועיצוב אדריכלי, פתרונות חניה ונגישות, קווי בנין ומרווחים בין מבנים וכדומה, בהתאמות הנדרשות עקב שינויים בגבהים של הדרכים הסמוכות, שיפועים שונים וכדומה.

ד. לא יותרו שימושים ציבוריים במבני מגורים.

3. למען הסר ספק שימוש ליעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור או מגורים ייעשה במגרש השלם ולא ניתן לחלק המגרש.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:

1. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מגורים:

א. תאי השטח שחוות הדעת המתוארת לעיל תקבע כי אינם נדרשים כשטח למבנים

ומוסדות ציבור, יותר בהם השימוש למגורים ג' והועדה המקומית בית שמש תוכל לאשר בהם בקשות להיתרי בניה למגורים. כמפורט בהוראות התכנית ובנספחי הבינוי למגורים

ג'. כל התנאים המפורטים בפרק 6 בתקנון, החלים על שימוש מגורים ביעוד מגורים ג'

חלים על הבניה למגורים ביעוד זה. כל בקשה להיתר בניה לבנין למגורים בתאי שטח אלה, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח בקני"מ 1:250 כמוגדר עבור מגרשים ביעוד "מגורים ג".

2. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מוסדות ציבור:

א. כל התנאים המפורטים בפרק 4 בתקנון, סעיף מבנים ומוסדות ציבור, חלים על הבניה למוסדות ביעוד זה.

ג. הנחיות מיוחדות:

1. השימוש במגרשים אלו כולם או מקצתם ייקבע לאחר איכלוס השכונה ולאחר שתועבר לועדה המקומית בית שמש חו"ד מהנדס העיר המפרט את סה"כ הצרכים הפרוגרמטיים למגרשים למבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לצרכים המלאים של האוכלוסייה המאכלסת את השכונה.

**צפיפות**

**מס' יחידות דיור**

[מתכנית: 102-0073593]

70 - יח"ד

למגורים.

**שטח בניה**

[מתכנית: 102-0073593]

25005 - מ"ר

סה"כ שטח בניה מ. ציבור

[מתכנית: 102-0073593]

14621 - מ"ר

סה"כ שטח בניה למגורים

**שטחים עיקריים**

ש. עיקרי מעל מפלס כ.ק. למגורים

[מתכנית: 102-0073593]

6975 - מ"ר

|   |      |       |   |                                 |
|---|------|-------|---|---------------------------------|
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ"ר  | 8248  | - | ש.עיקרי מעל מפלס כ.ק. מ. ציבור  |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ"ר  | 2249  | - | ש.עיקרי מתחת מפלס כ.ק. מ. ציבור |
| <b>שטחי שרות</b>  |      |       |   |                                 |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ"ר  | 4534  | - | ש.שירות מעל מפלס כ.ק. למגורים   |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ"ר  | 2999  | - | ש.שירות מעל מפלס כ.ק. מ. ציבור  |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ"ר  | 13496 | - | ש.שירות מתחת מפלס כ.ק. למגורים  |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ"ר  | 1125  | - | ש.שירות מתחת מפלס כ.ק. מ. ציבור |
| <b>תכסית</b>  |      |       |   |                                 |
| [מתכנית : 102-0073593]  | אחוז | 60    | - | כיסוי קרקע                      |
| <b>גובה מבנה/מספר קומות</b>   |      |       |   |                                 |
| [מתכנית : 102-0073593]  |      | 4     | - | מספר קומות מעל כ.ק. מ. ציבור    |
| [מתכנית : 102-0073593]  |      | 7     | - | מספר קומות מעל כ.ק. למגורים     |
| [מתכנית : 102-0073593]  |      | 2     | - | מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת   |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ'   | 27    | - | גובה מבנה מעל כ.ק. למגורים      |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ'   | 19    | - | גובה מבנה מעל כ.ק. מ. ציבור     |
| <b>קווי בנין ומרווחים</b>   |      |       |   |                                 |
| [מתכנית : 102-0073593]  |      |       |   | קו בנין                         |
| <p>הערות בענין קווי הבניה :</p> <p>- יותרו קווי בנין 0 תת קרקעיים לצורך חניה, כולל רמפות וגישות לחניה בלבד.</p> <p>1. קווי הבניה ומספר הבנינים במגרש יהיו כמפורט בנספח בינוי ופיתוח של תכנית זו.</p> <p>2. קו בנין מחייב</p> <p>במקומות המסומנים כך בנספח בינוי ופיתוח, יהיה קו הבניה לרחוב מחייב ע"פ הגדרת תכנית זו. חזית המבנה תוצמד לקו הבנין המחייב לפחות 60% מאורכה.</p> <p>א. במגרשים למבני ציבור עם קו בנין מחייב מותר יהיה שלא להצמיד את חזית המבנה בשעור המפורט לעיל.</p> <p>גדר המגרש לרחוב תחשב כחזית המבנה לצורך "קו בנין מחייב".</p> <p>ב. במגרשים מדורגים לא תחייב הצמדת קומות בנסיגה לקו הבנין המחייב.</p> <p>3. מרחקים בין בנינים</p> <p>א. במגרשים שמותרים בהם יותר מבנין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבנינים 8 מ' כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. תותר חריגה מקומית מהוראה זו ועד מרחק מזערי של 6 מ', משיקולים התכנוניים הנובעים מצורת המגרש, באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. הבלטת מרפסות וגגונים</p> <p>תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>5. דרוג מבנים</p> <p>א. לא תתאפשר חזית ללא דרוג מעל 3 קומות.</p> <p>ב. עומק דרוג אחד לא יפחת מ 2.0 מ'.</p> <p>ג. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.</p> |      |       |   |                                 |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ'   | 4     | - | קו בנין קדמי למגורים.           |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ'   | 4     | - | קו בנין קדמי למבני ציבור.       |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ'   | 4     | - | קו בנין צידי-ימני למבני ציבור.  |
| [מתכנית : 102-0073593]  | מ'   | 4     | - | קו בנין צידי-שמאלי למבני ציבור. |

|                        |     |      |   |                                       |
|------------------------|-----|------|---|---------------------------------------|
| [מתכנית : 102-0073593] | מ'  | 4    | - | <b>קו בנין צידי-ימני</b><br>למגורים.  |
| [מתכנית : 102-0073593] | מ'  | 4    | - | <b>קו בנין צידי-שמאלי</b><br>למגורים. |
| [מתכנית : 102-0073593] | מ'  | 4    | - | <b>קו בנין אחורי</b><br>למגורים.      |
| [מתכנית : 102-0073593] | מ'  | 4    | - | <b>קו בנין אחורי</b><br>למבני ציבור.  |
| [מתכנית : 102-0073593] | מ"ר | 7498 | - | <b>מידות מגרש</b><br><b>גודל מגרש</b> |

### שטחים שאינם נכללים בשטח העיקרי

[מתכנית : בש / 200]

#### **חדר מכונות**

בבנין שקיימת בו חובה על פי דין לבנות מעלית רשאית הועדה המקומית להתיר בניה של חדר מכונות למעלית על גג הבנין ובתנאי ששטחו וגובהו של חדר המכונות לא יעלה על השטח והגובה הדרושים עבור המכונות להפעלת המעלית בלבד.

[מתכנית : 102-0073593]

#### **חניה**

1. כללי:
  - א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
  - ב. החניה תותקן בקומת הכניסה של המבנה ו/או של המרתפים.
  - ג. הכניסה לחניונים תהיה במקום המצוין לכך בנספחים בינוי ופיתוח ותנועה או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם.
  - ד. החניה בשטח יכול שתהא חניה עילית פתוחה או מקורה ו/או תת קרקעית, בחלקה או במלואה ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והיקפי בניה, שטחים מגוננים, בתי גידול לנטיעות, אמצעי השהיית מי נגר וכיוב'.
2. חניה לבנייני ציבור, מסחר ותעסוקה, תעסוקה ותחבורה, דיור מיוחד מסחר ותעסוקה - תקן החנייה לבנייני הציבור, למסחר ולתעסוקה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה, לשימושים המוצעים במגרש.
3. מקומות חניה מחוץ למגרשים
- לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת.
4. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס, מסוף תחבורה ומבנה תעסוקה יכול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
5. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.

[מתכנית : בש / 200]

#### **חניה מקורה**

- חניה מקורה במרווח הקדמי:
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חניות מקורות.
- א. הגובה הפנימי של המבנה בין הרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מטר ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.
  - ב. גג המבנה יהיה שטוח, פתוח ומגונן.
  - ג. חומר הסיום והגמר של הקיר הגובל בבנין שעדיין לא נבנה, יהיה מאותם החומרים של שאר הבנין.

[מתכנית : בש / 200]

#### **ביתנים בגבול מגרש**

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתו של ביתן למיתוג לטרנספורמציה, למיכלי גז ולאשפה בתוך תחומי מירווחים של מגרש עד לגבולות המגרש בכפוף לתנאים הבאים:

- שטח הביתנים כנ"ל לא יכללו במנין אחוזי הבניה.

### גגות ומרפסות

#### **מרפסת**

[מתכנית : בש / 200]

לא תותר הקמת מרפסת בבנין אלא בכפוף לתנאים הבאים:

המרפסת אינה בולטת יותר מ-50 מטר מכל חזית של בנין ובתנאי שהמרפסת לא תיבלוט יותר משליש מהמרווח הקדמי, הכל לפי המידה הקטנה שבהם.

[מתכנית : בש / 200]

#### **גג משופע**

בגג משופע לא יעלה שיפוע הגג על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה בבנין, וגובה שיא הגג המשופע לא יעלה על 2.20 מטרים מעל מידלפות הגג. ציפוי הגגות וגימורים יהיה ברעפי חרס או ציפוי מתכתי עמיד בתנאי חוץ או ציפוי אבן.

[מתכנית : בש / 200]

#### **גג שטוח**

גג שטוח של בנין יוקף במעקה רצוף הבנוי מחומרי הבניה של הקיר החיצוני של הבנין. גובה מעקה הגג לא יפחת מ-110 ס"מ. הגגות ירוצפו באבן, באריחים, בשיכבת חצץ או יגוננו.

[מתכנית : בש / 200]

#### **דודי שמש**

דוודים וקולטי שמש :

- בגגות שטוחים : תותר הצבתם של דוודים וקולטים בתנאי שהם משולבים בתכנון הגג והמעקה.
- בגגות משופעים : הקולטים לדודי שמש יהיו צמודים למישור הגג המשופע, הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בתוך חלל הגג.
- לא ינתן היתר בניה להקמת בנין אלא אם הבקשה להיתר כוללת פיתרון ארכיטקטוני לשילוב קולטי השמש להנחת דעת המהנדס.

[מתכנית : בש / 200]

#### **אנטנות**

אנטנות טלוויזיה ורדיו :

- בכל בנין תותקן אנטנה מרכזית או צלחת תקשורת אחת בלבד ולא תותר התקנתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- מקום שבו מוגשת בקשה להיתר בדבר הקמת מספר בנינים במתחם רשאית הועדה המקומית להתנות אי מתן ההיתר בכך שתותקן אנטנה מרכזית אחת לכל המתחם.

#### **הנחיות עיצוב**

##### **קיר משותף**

[מתכנית : בש / 200]

בניה בקיר משותף :

- א. לא יוקם בנין בקיר משותף עם בנין על מגרש גובל אלא אם נקבע הדבר בתכנית. מקום שנקבע בתכנית כי ניתן לבנות בנינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, תנאי למתן היתר הבניה להקמת בנין בקיר משותף הוא הסכמת בעל הזכויות במקרקעין הגובל.
- ב. לא תותר הקמת בנין חדש צמוד לבנין קיים אלא אם מצורף לבקשה להיתר בניה מפרט (תשריט) המראה את חזית הבנין הקיים והמוצע והתאמה ארכיטקטונית ביניהם.

[מתכנית : בש / 200]

##### **חזית מסחרית/חנויות**

- א. חנות למכירה בקמעונאות של מצרכים ומוצרים שונים.
- ב. מקום לביצוע תיקונים של מוצרים ביתיים אשר בשימוש התושבים באזור המגורים.
- ג. תחנת מוניות, בתי אוכל, מספרה ומכון יופי, מקום לקבלת דברים לכביסה ומקום לקבל דברים לניקוי יבש.
- ד. בנק.
- ה. סוכנויות דואר.
- ו. וכיוצא בזה לשיקול חוות דעת הועדה המקומית.

[מתכנית : בש / 200]

##### **עיצוב וגימור חזיתות**

ציפוי קירות חיצוניים וגדרות :

- א. 1. גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת או מאבן לקט.
- 2. גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3.00 מטר. מקום אשר בו הפרשי הגובה מחייבים הקמת קיר תמך גבוה יותר, יבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר תמך אחד למישנהו לא יפחת מ- 1 מטר.
- ב. חומר הגימור החיצוני של הבנינים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ג. קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים ייחשב כקיר חיצוני ויצופה באותו החומר שאושר לציפוי הקירות החיצוניים של הבנין.

[מתכנית : בש / 200]

##### **בנין מדורג**

באיזורי מגורים יינתן היתר לבניית בנין מדורג כפי שיופיע בנספח העיצוב.

[מתכנית : בש / 200]

##### **קיר תומך**

היבט חזותי :

- בכל איזורי הבינוי, הכבישים והמתקנים השונים במדרונות ובעמקים הפונים לעמק האלה והנצפים ממנו, יבנה לפני תחילת העבודה קיר תומך מאבן על מנת למנוע הדרדרות שפכי עפר לכיוון עמק האלה.

#### **תברואה ותשתיות**

##### **ביוב/שפכים**

[מתכנית : בש / 200]

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מפגעי ביוב ושפכים כולל :

- א. מפגעי שפכים ביתיים.
- ב. מפגעי שפכים משימושים תעשייתיים.
- ג. מפגעי שפכים ממתקני איסוף, טיהור וסילוק שפכים.

[מתכנית : בש / 200]

##### **ניקוז ותיעול**

ניקוז ביוב ותיעול :

- א. השטח הכלול בתחום התכנית ינוקז ממי נגר עיליים בהתאם לתכנית ניקוז אשר תהווה חלק מהתכנית המפורטת.
- ב. הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר של מי גשמים בין בתעלה פתוחה ובין במוביל סגור. כן רשאית הועדה המקומית לשמור על קרקע הן פרטית והן ציבורית הדרושה למעבר של צנרת הביוב והניקוז לצורך הנחת המערך וטיפול שוטף. אין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.

ג. יותרו מעבר קוי ניקוז ביוב ותיעול דרך מגרשים בעת הצורך. במקרה זה יעבור הקו במרחק מינימלי של 1.0 מטר מגבול המגרש.

ד. יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו, באמצעות אלמנט ניקוז בגדר המגרש.

[מתכנית : 102-0073593]

## תשתיות

1. תברואה ואצירת אשפה
  - א. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לנספח האשפה המנחה ובתאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת בעיר, לעת פיתוח התכנית.
  - ב. יש להקצות בכל מגרש מגורים בו צפויות להבנות 18-30 יח"ד, מתחם להצבת מיכל פסולת טמון של 6 מ"ק. במסוד למיכל, יש להקצות מקום להצבת 2 עגלות/ פחים לאצירת פסולת מופרדת. במידה ולא ניתן להציב מיכל פסולת טמון, יש לאשר מול העירייה את פתרון האשפה.
  - ג. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים.
  - ד. 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.
  - ה. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים. בנוסף, ישולבו מתקני מיחזור שכונתיים במגרשים למבני ציבור בכפוף לאישור מהנדס העיר.
2. ניקוז ומי נגר
  - א. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קוי ניקוז ברחובות סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים עד למוצא לשצ"פים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפרוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים.
  - ב. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז.
  - 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. העדפת הזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
  - ד. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית תובטח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה?
  - ה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. ראה נספח נגר.
  - ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
  - ז. בבקשה להיתר בניה במגרשי הבניה ישמרו העקרונות הבאים:
    - ז. לפחות 15% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה(מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן. תכנון הניקוז של מגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי המר הזורמות ובמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי מר עילי לטובת בית השורשים של הנטיעות במגרש.
    - ח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
    - ט. בסמכות הועדה לצמצם את היקף השטח הפנוי כאמור ובלבד שנימק זאת בהחלטתו.
    - י. החניות במגרשי המגורים והציבור ירוצפו באבן מחלחלת.
    - יא. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח מחלחל.
    - יב. מגרשים הגובלים ביער/ או שטחים טבעיים, ינוקזו לשטח הטבעי באופן שיבטיח זרימת מי מר להשקיית הצומח.
3. חשמל
  - א. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשטחים ציבוריים או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ששטחם עולה על 6 דונם, בתאום עם מהנדס העיר, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובתשריט.
  - ב. המידות הסופיות של חדרי השנאים תקבענה בשלב היתרי בניה.
  - ג. 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 מחברת החשמל.
  - ד. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.
  - ה. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות שמורות הטבע והגנים.
4. תקשורת
  - א. 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.

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.  
ג. 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.  
ד. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.

ה. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.

5. ביוב

א. תנאי לקבל היתר בניה ראשון הינו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
ב. 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.  
ג. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יולכזו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף הקיים בחיבור גרויטציוני ישיר.  
ד. תנאי להיתר בנייה לעבודות תשתית ופיתוח בתחום היישוב הנו הגשת חישובים המוכיחים כי קו המאסף האזורי מסוגל להוליך את מכלול השפכים האזוריים, לרבות שפכי השכונות המתוכננות.  
ה. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.  
ו. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.  
ז. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
ח. יעשה שיקום נופי מלא לשטחים שיפגעו עקב העברת קוי ביוב מאספים מהשכונה אל הוואדיות ולמערכת העירונית יעשה מאמץ למקם את קו הביוב על בסיס הציר הקיים בוואדי (ככל שניתן).

6. מים

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.  
ב. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.  
ג. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.  
7. מערכות גז ביתי  
א. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/תאי שטח במתחם או למתחם כולו.  
ב. פתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבניה.  
8. מעבר תשתיות בין מגרשים  
א. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.  
ב. מעבר מערכות תשתית וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים ואישור בעליהם.  
ג. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.  
ד. תשתית מים וביוב העוברת במגרשים פרטיים או ציבוריים תעבור בין גבול מגרש לקו בניין בלבד.  
9. תאום תשתיות כתנאי להיתר בניה  
א. היתרי בניה יותנו בתאום תשתיות עם מהנדס העיר ובין היתר - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, דרך, עמודי תאורה, קווי תאורה ומרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.  
ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

### **איכות הסביבה**

#### **חומרים מסוכנים**

[מתכנית: בש / 200]

חומרים רעילים ומסוכנים:

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מפגעי חשיפה לחומרים רעילים (חמ"ר)

ו/או חומרים מסוכנים (חמ"ס) כולל:

א. מפגעי חמ"ר וחמ"ס ממתקני איחסון ותעשייה.

ב. חמ"ר וחמ"ס משינוע בכבישים ו/או מסילת ברזל ו/או אחר.

#### **איכות אויר**

[מתכנית: בש / 200]

היבט זיהום אוויר:

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מטרדי אבק ומזהמי אויר כולל:

- א. אבק ומזהמים מרחפים ו/או שוקעים ממפעלי תעשייה.
- ב. ריחות ממפעלים, מתקני תשתית, מתקני תברואה.
- ג. זיהום אוויר מתחבורה ו/או תעשייה ו/או מערכות הסקה.
- ד. זיהום אוויר ממתקני ייצור אנרגיה.

[מתכנית : 102-0073593]

#### מניעת מטרדים

1. הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה
  - א. כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
    - א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.
    - ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה.
    - ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
    - ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
    - ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה ככל הניתן שימוש בחשמל מהרשת.
    - ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
    - ז. בשלב הבנייה תבוצע הרטבה בתחומי תא השטח בהתאם להנחיות היחידה להגנת הסביבה.
    - ח. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
2. הגבלות לשמושי מסחר, מסחר ומשרדים, מסחר ותעסוקה:
  - א. היתר הבנייה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית העירונית.
  - ב. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.
  - ג. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק, לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.
  - ד. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.
  - ה. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה.
    - ו. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.
    - ז. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.

[מתכנית : 102-0073593]

#### איכות הסביבה

1. אקוסטיקה
  - א. תכנון מבני הציבור יעשה בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.
  - ב. תנאי למתן טופס איכלוס למבני הציבור יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח, שהוכן על ידו.
  - ג. היתר בנייה למבני ציבור, מגורים ומגורים מיוחד הגובלים בדרך מס' 5 ו-100 ילווה בחוו"ד אקוסטית שתבחן את הצורך בבנייה אקוסטית.
  - ד. הנספח האקוסטי יכלול תכניות וחישובים הכוללים תכנית להפחתת הרעש לעמידה בקריטריון, באמצעות מיגון דירתי. וכיל פירוט של אמצעי הפחתת הרעש המתוכננים לשורת המבנים הראשונה הקרובה לכביש. בנספח יוצג תכנון האמצעים בהתאם לכללים הבאים:
    - חלונות הפונים לכיוון הכביש והמשמשים כפתחים לחללים רגישים לרעש) חדרי מגורים וחדרי שינה), יהיו בעלי אינדקס בידוד של 30 (dB) או יותר לרעש תחבורה.
    - כל הדירות המטופלות יכילו אמצעים המאפשרים שהייה בהם בחלונות סגורים.
    - בנספח יוצגו פרטי החלונות והדלתות ופרטי התכנון לאיטומם.
    - בנספח האקוסטי יוצגו חישובים, המוכיחים כי רעש מע' המיזוג בבתיים בתכנית, עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.
2. בניה ירוקה
  - א. הועדה המקומית ומהנדס העיר, בבואם ליתן היתרי בניה יכולים להנחות מימוש התקנים לבניה ירוקה, במלואם או חלקית נבחרים מתוכם לפי העניין ובהתאמה לעיר ולמאפייני הבינוי והאוכלוסיה ובהתאם לנספח לבניה הירוקה.
  - ב. בהיתרי הבניה למוסדות גדולים (בני"ס, מתנ"ס) ייבחן כיצד ליישם את התקן לבניה ירוקה או מרכיבים מתאימים ממנו, בכפוף לעקרונות שתקבע העירייה בהנחיות מהנדס העיר ומשרד החינוך.
2. אקולוגיה
  - א. בכל השטחים אשר אינם מיועדים לבינוי לא יתבצע פיתוח כלשהו למעט פעולות הנדרשות לצורך גישה לציבור והעברת תשתיות.
  - ב. קווי הדיקור של הבינוי המתוכנן לא יחרגו מתחום המגרשים לפיתוח ולא יחדרו אל תחום השטחים הפתוחים הטבעיים.

ג. סקך והעתקת גיאופיטיס וצמחים נדירים יעשה בכפיף להנחיות ישות הטבע והגנים ובליויי אגרונום, ככל הניתן, גיאופיטיס יועתקו לשצ"פים בתחום התכנית שסומנו בנספח הנוף. העתקת הגיאופיטיס תבוצע ע"פ הנחיות "סקר גיאופיטיס בתוכנית הרחבת בית שמש" של דר' רון פרומקין, יוני 2011. הגיאופיטיס יאספו ע"י קבלן העתקות מאושר ע"י רט"ג, בתאום מול רט"ג ולאחר קבלת אישור מהם בכתב. הגיאופיטיס יאספו ידנית באחריות קבלן ההעתקות ועל חשבונו. העתקת הגיאופיטיס תבוצע בהתאם ל"תוכנית נופית מנחה לעבודות עפר" מטעם אדר' הנוף של התוכנית. התוכנית תכלול הנחיות לנושא מועדי ההעתקה, סימון השטחים המיועדים להעתקת גיאופיטיס, סימון אזורי שתילה זמניים / הנחיות אחסון וכן הנחיות לגבי מיקומם הסופי.

ד. טרם תחילת העבודות בשטח יתבצע איסוף של צב יבשה מצוי. הפרטים שימצאו בשטחים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים טבעיים שלגריגה ובתה בתיאום עם רשות הטבע והמים.

ה. במסגרת הגינון יעשה שימוש מרבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסקניים בצריכת מיסד7 לא יעשה שימוש במיני צומח המוגדרים כפולשים. יתבצע מעקב אחר התבססות צומח פולש בשטחים הסמוכים לקווי הבינוי ובהתאם ינקטו פעולות ממשק ואחזקה לסילוקו.

ו. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.  
ז. שטחים טבעיים הגובלים במגרשים לפיתוח יגודרו טרם תחילת העבודות.  
ח. שטחים טבעיים שנפגעו במהלך העבודה ישוקמו באחריות בעלי המגרשים הגובלים, לפי החלטת מהנדס העיר ולא יאוחר ממועד אכלוסם של המגרשים הגובלים.  
ט. תכנון שצ"פים בתחומי התכנית ייעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטחם ובהתאם לנספח נוף. בשטחים עשירים בערכי טבע מוגנים ייעשה מאמץ לשמור על ערכי טבע אטרקטיביים באתרי טבע עירוני. לשטחים אלה ייקבעו הנחיות מיוחדות שיעודן מניעת הפגיעה בערכים המייחדים ומאפיינים את האזור.  
י. שימור תשתיות טבעיות בתחום השצ"פים יבוצע על בסיס נספח הנוף לעת הכנת תכנון מפורט לשצ"פ ייבחנו כל המשתנים הנ"ל ע"י אדריכל הנוף והאקולוג והתכנון יבטיח את איכות השטח כאמור.

יא. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים ציבוריים, שהם בעלי ערך ועניין ישמרו בפיתוח השטח, ככול שהדבר משתלב בתכנון.

יב. תכנית הפיתוח הנופית, שתאושר לפני תחילת העבודות תקבע את השטחים שאליהם יועתקו עצים, גיאופיטיס ומיני צומח נדירים. בשטחים אלו תותקן מערכת השקיה קבועה לעצים. העבודה תבוצע בידי בעלי מקצוע מתאימים ובאישור רשות הטבע והגנים.

2. שימור והעתקת עצים

א. עץ לשימור: בתכנית הפיתוח מסומנים עצים לשימור. כל תכנית שתאושר למגרש (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) בו מסומן עץ כאמור חייבת להראות את האמצעים שיינקטו על ידי היזם להגן ולשמור על העצים במהלך העבודות ולאחר מכן על ידי הבעלים או הרשות המקומית, הנ"ל יכלול בין השאר: הגנה פיזית לעץ (גדר איסכורית) השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכניות הפיתוח והגינון וכדומה. תכנית השימור כאמור תיערך על ידי אדריכל הנוף בשיתוף אגרונום ותאושר על ידי פקיד היערות.  
ב. עץ להעתקה: בתכנית הפיתוח מסומנים עצים להעתקה. כל תכנית שתאושר למגרש (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) בו מסומן עץ כאמור חייבת להראות את האמצעים שיינקטו על ידי היזם להגן ולשמור על העצים במהלך העבודות, להעתקת העץ למקום חדש בתחומי המגרש ההעתקה שמירה על העץ על ידי הבעלים או הרשות המקומית, הנ"ל יכלול בין השאר: הגנה פיזית לעץ (גדר איסכורית), השקיית עזר במידת הצורך במהלך העבודות, שילוב העץ בתכניות הפיתוח והגינון וכדומה. תכנית ההעתקה כאמור תיערך על ידי אדריכל הנוף בשיתוף אגרונום ותאושר על ידי פקיד היערות.

[מתכנית: בש / 200]

## סילוק מפגעים

מקום בו קיים או נוצר מפגע סביבתי או בטיחותי או חזותי כתוצאה מכריה, בניה או חציבה, רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בדבר מניעת מפגעים וסילוקם, עיצוב פני הקרקע גידור וכדומה בצורה הדרושה לסילוק המפגע.

[מתכנית: בש / 200]

## רעש

היבט רעש:

בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת מטרדי רעש ממקורות שונים כולל:

- א. מטרדי רעש ממערכות כבישים אזוריים, מקומיים ומחניונים.
- ב. מטרדי רעש ממתקנים ומפעלי תעשייה כולל: מתקני טרנספורמציה, מתקני מים, מתקני תברואה, מתקני תשתית, מפעלי מלאכה ותעשייה.
- ג. מטרדי רעש ממערכות תפעול מבנים וממתקנים כולל: מערכות חימום וקירור, מערכות כריזה וכיוצא בזה.
- ד. מטרדי רעש ממתקני ייצור אנרגיה.

## הוראות בינוי ופיתוח

### הוראות בינוי

[מתכנית: 102-0073593]

על מגרשי הבניה יחולו הוראות הבינוי כלהלן:

1. קולונדות -
- א. בחזיתות המבנים המצוינים עם קולונדות בתכנית זו בנספח בינוי ופיתוח, תותקן

- קולונדה (סטיו) בקומת הקרקע של המבנה ותובטח בה זיקת מעבר להולכי רגל.
- ב. עומק הקולונדה בין מישור החזית למישור הפנימי יהיה 4 מ' וישמר בה מעבר נקי שלא יפחת מ- 3.3 מ'.
- ג. גובה הקולונדה לא יפחת מ 4 מ', אלא אם מתחייב כך באופן נקודתי בשל שיפועי הקרקע.
- ד. פני רצפת הקולונדה יתוכננו במשולב ובמתואם עם פני הרחוב הסמוך לה, ויהיו נגישים ע"פ החוק.
2. חומרי גמר
- א. לפחות 80% משטח חזיתות הבנין יהיו בגמר אבן מסותתת בנדבכים אופקיים.
- ב. לא תאושר בניה בגמר אבן נסורה.
- ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.
- ה. מבני שרותים צבוריים ומתקנים הנדסיים יחופו באבן טבעית מסותתת בנדבכים אופקיים.
3. מזגנים
- א. בכל מבנה תבוצע על ידי הקבלן הכנה מערכות מיזוג אוויר.
- ב. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזות המבנה.
- ג. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבנין או באופן מוסתר על הגגות - הכל באופן המשתלב בחזות הבנין.
- ד. יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדיירי המגרש וסביבתו.
- ה. מי מזגנים יופנו להשקיה בתחום המגרש ככול הניתן.
- ו. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
4. צנרת מרזבים ומתקני תשתית
- א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבנין.
- ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.
- ג. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
5. שילוט בנינים, שילוט מסחרי
- א. לא יותר שילוט כלשהוא על חזיתות הבנינים, על גדרות וקירות וכיוב' אלא בכפוף לאישור מהנדס הועדה ובתנאים שקבעה.
- ב. שילוט כתובת הבנין יותקן ע"פ הוראות מהנדס העיר.
- ג. שילוט מסחרי בחזיתות מסחריות ובשטחי מסחר יעשה ע"פ הוראות תכנית בינוי ופיתוח ובחברת טיפוס הבניה.
6. גגות
- א. יותרו גגות שטוחים או גגות משופעים ובלבד ששיפוע גגות רעפים לא יעלה על 30%.
- ב. במבנים שגבהם עד 4 קומות ממפלס הרחוב יתוכננו גגות רעפים.
- ג. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. גמר גגות משופעים יהיה רעפי חרס בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא יותרו חלונות קוקיה בגגות הרעפים.
- ו. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות השטוחים ואו בתוך חלל גג הרעפים וכן פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, ומרזבים, ארגזי רוח וכיוב' יהיו חלק מבקשה להיתר הבניה.

[מתכנית: 102-0073593]

### תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים:
1. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית זו יהיה ביצוע סקר לאיתור צבייבשה (מין בסכנת הכחדה בישראל), והענקתם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
  2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.
  3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון.
  4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הוצאת היתר לתחמ"ש הכולל בתכנית בש/181.
  5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בהתאם לנספח עודפי העפר ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית שורק.
  - א. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:
    - תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה לל"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.
    - התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.
    - איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.
    - פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.
  - ב. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר

- תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.
6. תנאי להיתר בניה ראשון, היא תחילת ביצוע דרך מס' 6.
  7. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הוצאת היתר בניה ל 60% מהיקף יחידות הדיור במתחם 1 בהתאם לקבוע בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 1/30. יחד עם זאת תותר הקמת מתקן הנדסי בתא שטח 951 בכל שלב לפי הצורך.
  8. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות. בעת אישור תכנית הסדרי התנועה יבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה- רובעיות, ובכלל זאת הדרכים, חתכי הרוחב של הדרכים, מעברים, הפרדות מפלסיות בדרך מס' 7/5 וגשר במערב כביש 100 (כביש הטבעת ברובע ד'). הביצוע בפועל ייקבע בהתאם למסקנות הבחינות האמורות.
  9. תנאי להוצאת היתר בניה ל- 1,000 יח"ד ראשונות בתכנית היא השלמת תכנון של מבני הציבור לשימושים הבאים: חינוך, תחנה לאם ולילד ומתני"ס בהיקף הנדרש ל- 1,000 יח"ד בתחום התכנית.
  10. תנאי להיתר בניה ליתרת יח"ד בתכנית היא השלמת תכנון ליתרת מבני הציבור בתחום התכנית, ותנאי לקבלת טופס אכלוס לאותן יח"ד יהא גמר ביצוע עבודות פיתוח למבני הציבור של 1000 יח"ד הראשונות בתכנית.
  11. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים:
    10. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא, לאחר תחילת ביצוע דרך מס' 6.
    11. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא, לאחר תחילת עבודות סלילת דרך מס' 38 בקטע "שער הגיאנוחם" והפרדה המפלסית דרך מס' 38 - מסילת הרכבת, והכול לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
    12. תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל- 1000 יח"ד מתוכנית זו יהא השלמת ביצוע מסוף התח"צ.
    13. תנאי להיתרי בניה הגובלים בדרכים מס' 100,5, או במסוף התחבורה, יהיה הכנת חו"ד אקוסטית ואישור היחידה הסביבתית שורק לחו"ד זו.
    14. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-3000 יח"ד יהא סלילת דרך מס' 5 בקטע שבין דרך מס' 375 לרחוב הרב הרצוג.
    15. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-6000 יח"ד יהא פתיחת לתנועה של דרך מס' 38 בקטע "נוחם" רמת ב"ש" במתכונת דו מסלולית(לפחות שני נתיבים בכול מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים.
    16. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-8000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורים במערכת התחבורתית לפי המלצות בה"ת מעודכן כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה והוועדה המחוזיות.
    17. יובהר כי שלביות הביצוע מתייחסת לכלל יח"ד, במצטבר, בדרום בית שמש, וכי ניהול המעקב; אחר הוצאת היתרי בניה יעשה ע"י הועדה המקומית וזאת לצורך עמידה בשלבי הביצוע כפי שנקבעו.
    18. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים.
    19. הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחמי תכנון ולמגרשים ציבוריים כמפורט בפרק 6 "בינוי ו/או פיתוח". היתר בניה למגרש ילווה בתכנית בינוי ופיתוח למתחם הכולל את המגרש, ויהיה בהתאם להוראותיה.
    20. תאום תשתיות עם מהנדס העיר כמפורט בפרק 6 "תשתיות".
    21. הצגת "חזרים לבניה בעתיד" והתשתית ההנדסית שתוכן עבורם בעת הקמת המבנה, ע"פ הוראות תכנית זו.
    22. סימון דירות להמרה, ע"פ הוראות תכנית זו.
    23. מינוי חברת ניהול ואחזקה למגרשים שנקבע כך בהוראות תכנית זו (פרק 4 סעיפים- "תעסוקה", "תעסוקה ותחבורה", "דיור מיוחד מסחר ותעסוקה").
    24. הצגת אישור מטעם רשות הטבע והגנים על ביצוע העתקת הגיאופיזיס ועל כך שהעתקה בוצעה לשביעות רצונם. העתקת הגאופיזיס תעשה בהתאם למפורט בסעיף איכות הסביבה.
    25. סימון עצים לשימור ועצים להעתקה בהתאם לפרק 6 סעיף "איכות הסביבה".
    26. אישור רשות העתיקות.
    27. תנאי למתן היתר בניה יהיה קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס.
    28. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מחברת חשמל מחוז ירושלים.
    29. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר.
    30. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות תא השטח על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
    31. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס העיר.
    32. תנאי למתן היתר בניה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה, עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.
    33. תנאי להוצאת היתרי בניה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 100: 1 לאישור מהנדס העיר.
    34. כל בקשה להיתר בניה לבנין מגורים בתא שטח ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות

ציבור" חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח בקני"מ 250:1.  
המידע הנדרש בתכניות הבינוי והפיתוח הנ"ל מפורט בהוראות הבינוי והפיתוח שבתכנית  
זו.

[מתכנית: בש / 200]

## תכנית בינוי

תכנית בינוי כללית:  
תנאי להפקדת תכנית מפורטת ראשונה היא אישור מסמך עיצוב עירוני לכל שטח התכנית  
על ידי הועדה המחוזית.

[מתכנית: בש / 200]

## מגבלות

מקום שנקבע כשטח לבינוי ובו מגבלות גיאולוגיות בהתאם לנספח מס' 1. הגבולות הסופיים  
יקבעו ע"י יועץ קרקע לעת הכנת התכנית המפורטת בשטח הנדון, ובהם יקבע כי תנאי  
להוצאת היתרי בניה בתחום שטח לבינוי שבו מגבלות גיאולוגיות הוא אישור של יועץ ביסוס  
לקרקע כי ניתן לבנות בשטח האמור כולל קביעת התנאים שעל פיהם תתבצענה עבודות  
הבניה.

[מתכנית: 102-0073593]

## פיתוח

1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח  
תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחמי הבניה, ולמתחמי הציבור למגרשים שגודלם מעל 2  
דונם, ולמגרש לתעסוקה ותחבורה, ולמגרש לדיור מיוחד מסחר ותעסוקה, ולמגרשים  
הנבנים בשלבים, בכפוף להוראות תכנית זו.
2. תכולת תכנית בינוי ופיתוח  
התכנית תעשה בק.נ.מ 250:1 ותכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים וכיוב'  
ותתייחס לנושאים הבאים:
  - א. מיקומם הסופי של הבניינים במתחם, גובהם, צורתם והמרחקים ביניהם.
  - ב. גדלי ומספר הדירות בבניינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.
  - ג. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי רגל וכלי רכב.
  - ד. מיקום רחבות הכניסה למבנים.
  - ה. מימדים, וצורה סופית של קולונדה ו/או חזית מסחרית, כולל מיקום ואיפיון שילוט  
מסחרי.
  - ו. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.
  - ז. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציינים את  
מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים והמתוכנן.
  - ח. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבנין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.
  - ט. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי הנגר הכל  
בכפוף להוראות תכנית זו.
  - י. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
  - יא. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.
  - יב. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.
  - יג. מיקום מתקני תשתית כגון חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיו"ב.
3. גמישות מותרת במסגרת תכנית בינוי ופיתוח  
במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחמי תכנון תתאפשר גמישות מקומית מהוראות תכנית  
זו כמפורט להלן:
  - א. העברת שטחי בניה ויחיד בין מגרשים באותו מתחם תכנון מבלי להגדיל את סה"כ  
היחיד ושטחי הבניה במתחם ובתנאי שהיקף הניוד לא יעלה על 2 יחיד ממגרש למגרש.
  - ב. סך מספר המגרשים בכל מתחם תכנון לא ישתנה, יותרו שינויים מקומיים בגבולות  
המגרשים באותו ייעוד קרקע במתחם תכנון, מבלי לשנות את מספר המגרשים באותו  
מתחם.
  - ג. שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבנין כמפורט בהוראות תכנית זו, ובלבד  
שלא יעלו על  $\pm 1.00$  מ'.
  - ד. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים.
  5. הנחיות גיאוטכניות:
    - א. המבנים לא יתמכו מדרונות ולכן יתוכננו קירות דיפון, תמך וכו' שיקבלו את לחצי  
הקרקע וימנעו העברת כוחות כלשהם למבנים.
    - ב. יש להפעיל תכנית ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי  
למניעת נזק בקירטון שהוא רגיש למבנים.
    - ג. ביסוס המבנים יעשה בשיטת כלונסאות על בסיס קידוחי ניסיון פרטניים.
    - ד. האבן הקירטונית אינה מתאימה לחיפוי קירות, עקב עמידותה הנמוכה בארוזיה.
    - ה. מילוי הוואדי יעשה עפ"י הנחיות יועץ הקרקע.
    6. מבנים ניידים:  
לא תותר בניית מבנים ניידים (מניידים) בשטחי יער טבעי לשימור, בשטחי יער נטע אדם  
קיים? בשבילים ובשצ"פים.

[מתכנית: 102-0073593]

## גובה מבנים ובטיחות טיסה

1. תנאי לביצוע עבודות בשטח - הודעה לחיל האוויר שבועיים לפני מועד ביצוע העבודות.
2. מגבלות הגובה כפי שאושרו על ידי משרד הביטחון:
  - א. גובה הבניה בכל תחום התכנית למעט מגרש 902 לא יעלה על 426 מעל פני הים.
  - ב. במגרש 902 תותר בניה עד גובה 84.0 מ' מעל מפלס הכניסה, ועד 449 מעל פני הים.

- ג. גבחי הבניה המרביים האמורים לעיל כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ד. כל חריגה ממגבלות אלו תהיה באישור משרד הביטחון.
3. מגדל במגרש 902 יסומן בסימון לילה על פי התקן ולפי הנחיות חיל האוויר, במידה והבניה תהיה לגובה של מעל 426 מ' מעל פני הים.
4. הוראות להקמת עגורניס/מנופים כלהלן:
- גובהם של עגורניס/מנופים לא יחרוג מהגובה המרבי לבניה כאמור בסעיף 2 לעיל.
  - העגומים יסומנו בסימון יום ולילה לפי התקן הישראלי 5139. - חריגה מהגובה הנ"ל עבור עגומים / מנופים תהיה באישור משרד הביטחון.

[מתכנית : 102-0073593]

#### הוראות בזמן בניה

1. כללי
  - א. חריגה מגבולות מתחמי הבניה, ו/או המגרשים כתוצאה מאילוץ ביצוע/שה וכו', תהיה באישור מהנדס העיר, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית.
  - ב. בגבול המגרשים לפיתוח, הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות, יוצבו גדרות פח/איסכורית, בגובה של כ- 2 מ', שימנעו דרדור אבנים ופסולת בניין במורד הערוץ. על ההיתר לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.
  - ג. ביצוע הגדר כמפורט בהיתר הבניה, יהיה תנאי לתחילת העבודה.
  - ד. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות.
  - ה. לא תותר השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול מתחם הבניה ו/או המגרש. חומרים<sup>א</sup> שיפלטו מחוץ לגבול האמור יפונו כך שהשטח הסמוך יושב למצבו הטבעי.
  - ו. הגישה לאתר תעשה בתוואי דרכים מאושרות בלבד ולא דרך השטחים הפתוחים (ככל הניתן).
  - ז. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.
  - ח. מהנדס העיר יכול לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.
  - ט. ככל הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.
  - י. טרם תחילת עבודות הפיתוח, יתבצע חישוב של שכבת הקרקע העליונה. הקרקע תערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים.
  - יא. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות במטרה למנוע התדרדרות שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.
  - יב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
2. שטחי התארגנות
  - א. שטחי התארגנות, אחסון ציוד, חומרי גלם ובניה לעת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחמי הבניה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יאוותרו בתיאום עם היח' הסביבתית בית שמש<sup>א</sup> שורק. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.
  - ב. בהיתר הבניה יקבעו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, אבק ורעש. תדלוק וטיפול בציוד מכני יעשה בהתאם לתקנות, דלקים ושמיים יאוחסנו במיכלים סגורים בתוך מאצרות.
  - ג. בהיתר הבניה יקבעו לוח זמנים ותנאים להשבת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות.

[מתכנית : 102-0073593]

#### עתיקות

- כללי:
1. התוכנית רמת בית שמש רובע ד' (שכונות ד/ד'1/5) נמצאות בתחום האתרים המכרזים כדן:
    - מס' 1623/0, שם אתר: כפר זכריה, י"פ: 1091, עמוד: 1464, תאריך: 18/05/1964
    - מס' 1624/0, שם אתר: אלישריעה, ח', י"פ: 1091, עמוד: 1464, תאריך: 18/05/1964
    - מס' 1691/0, שם אתר: קייאפה, ח', י"פ: 3783, עמוד: 3400, תאריך: 22/07/1990
    - מס' 1692/0, שם אתר: קולד, ח', י"פ: 4136, עמוד: 4031, תאריך: 19/08/1993
    - מס' 1773/0, שם אתר: תלירמות, י"פ: 4071, עמוד: 915, תאריך: 31/12/1992
    - מס' 1862/0, שם אתר: נחל ירמות, י"פ: 4136, עמוד: 4033, תאריך: 19/08/1993
    - מס' 6633/0, שם אתר: נחל האלה(צפון), י"פ: 4838, עמוד: 1978, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 7509/0, שם אתר: ד'הר זועיטר, י"פ: 4188, עמוד: 1948, תאריך: 30/01/1994
    - מס' 7541/0, שם אתר: גיבל אלסירא, י"פ: 4188, עמוד: 1949, תאריך: 30/01/1994
    - מס' 16337/0, שם אתר: באר חלף, י"פ: 4838, עמוד: 1980, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 17462/0, שם אתר: בית נטיף, ח'(מערב), י"פ: 4838, עמוד: 1980, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 17463/0, שם אתר: תל ירמות(דרום), י"פ: 4838, עמוד: 1981, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 22328/0, שם אתר: נחל ירמות, י"פ: 4838, עמוד: 1983, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 27200/0, שם אתר: קולד, ח'(צפון), י"פ: 4838, עמוד: 2003, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 27201/0, שם אתר: קולד, ח'(דרום), י"פ: 4838, עמוד: 2004, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 27202/0, שם אתר: קולד, ח'(מערב), י"פ: 4838, עמוד: 2004, תאריך: 30/12/1999
    - מס' 27203/0, שם אתר: קולד, ח' (מזרח), י"פ: 4838, עמוד: 2004, תאריך: 30/12/1999

מס' 27204/0, שם אתר: קייאפה, חי(צפון), י"פ: 4838, עמוד: 2005, תאריך: 30/12/1999  
מס' 27205/0, שם אתר: קייאפה, חי(דרום), י"פ: 4838, עמוד: 2005, תאריך: 30/12/1999  
מס' 27206/0, שם אתר: קייאפה, חי(מערב), י"פ: 4838, עמוד: 2005, תאריך: 30/12/1999  
מס' 27207/0, שם אתר: קייאפה, חי(מזרח), י"פ: 4838, עמוד: 2006, תאריך: 30/12/1999  
מס' 27232/0, שם אתר: אל-שריעה, חי(מזרח), י"פ: 483, עמוד: 2012, תאריך: 30/12/1999  
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.

3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות מתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבוצעו הללו ע"פ תנאי רשות העתיקות.
5. במידה ויתגלו עתיקות, בנוסף על אלה המצוינות בנספח השימור, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.
6. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית. ככל שיידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקים שמהות השינויים מחייבת.
7. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכנית, בשל שינויים ומגבלות הנובעות מגילוי עתיקות ייחודיות, יפקע תוקפן של זכויות הבניה, שלא ניתן לממשן וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות בנוגע לשלבי הביצוע:

- א. היתרי בניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפעולות שיידרשו על ידי רשות העתיקות לפי סדרי העדיפות שיפורטו בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית.
- ב. בשלב ראשון תתן 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 הממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.
- ג. היתרי הבניה למגורים יינתנו במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של האתרים הארכיאולוגיים כך שלא יינתנו היתרי בניה למגורים מבלי להבטיח את השלמת עבודות הפיתוח והשימור של האתרים הארכיאולוגיים.
9. תל ירמות
- א. תנאי רשות העתיקות לגבי האתר "תל ירמות" הן כדלהן:
- ב. האתר תל ירמות הינו אתר עתיקות מוכרז כ"תל ירמות", מס' 1773/0, י"פ 4071, עמ' 915, מתאריך 31/12/1992.
- ב. פיתוח האתר תל ירמות הנו תנאי לאיכלוס מיח"ד 2,500 ומעלה.

[מתכנית: 102-0073593]

## תנועה

1. תנועת הולכי רגל  
תותקן תשתית רציפה, נגישה ונוחה לתנועת הולכי הרגל, ע"פ הוראות תכנית זו. תובטח נגישות מלאה לכל יעד בתכנית כנדרש ע"פ כל דין.
2. תנועת אופניים  
תותקן תשתית רציפה ויעילה לתנועת אופניים ע"פ הוראות תכנית זו תנועת האופניים תופרד מתנועת הולכי הרגל.
- תנועת האופניים תופרד מתנועת רכב מנועי ע"פ עוצמת התנועה החזויה ומהירותה. יותקנו שטחי חניה ואחסנה לאופניים, במגרשים ליעודי הקרקע השונים כמפורט בתכנית או ע"פ הוראות החוק ותקנותיו.
3. מיתון תנועה  
התנועה בתחום התכנית תתנהל באמצעים של מיתון תנועה ע"פ הוראות התכנית. ברחובות ממותני תנועה תנתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים על תנועת רכב פרטי.
4. תחבורה ציבורית  
תובטח עדיפות לתחבורה ציבורית על רכב פרטי בכל האמור בהקצאת נתיבי תנועה, מקומות חניה, תחנות אוטובוסים, הסדרי תנועה, תמרוך רימזור וכיו"ב.

[מתכנית: 102-0073593]

## הוראות פיתוח

- על מגרשי הבניה יחולו הוראות הפיתוח כלהלן:
1. מפלס הכניסה הקובעת  
א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.  
ב. מותרת חריגה של 1.0 מ' ובלבד שמפלס הכניסה לא יהיה גבוה ביותר מ' 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למרכז המגרש.
  2. שטחים מגוננים ונטיעות  
א. לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יתוכנן ללא ריצוף או בניה. בשטח זה תתאפשר השהיה, ניקוז, חלחול מי נגר, כמפורט בסעיף תשתיות תת סעיף 2- ניקוז ומי נגר.

- ב. ככל הניתן, יעשה שימוש במערכות השקיה בטפטוף שהן מבוקרות מחשב.
- ג. בכל מגרש בניה ינטע עץ בוגר לכל 200 מ' משטח המגרש או לכל 3 יח'ד.
- ד. תותר חריגה מקומית מהוראות אלו למגרשים, ובלבד שתשמרנה במסגרת המתחם, כפי שיוצג בתכנית בינוי ופיתוח למתחם התכנון, ובאישור מהנדס העיר.
- א. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.
- ב. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.
- ג. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה.
- ד. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלו על 3 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות הגובה כפי שפורטו בסעיף ג' לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוב מועד של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון.
- ה. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לחרוג ממגבלות הגובה עד גובה של 4 מ' וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.
- ו. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובזה. 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.
- ז. ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים הציבוריים.
- ח. 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 בגבול המגרש, בחזית הרחוב ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.
- ט. במגרשים בהם שטח החניה גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשיכנ תוצג בתכנית הבינוי של המגרש.
- י. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.
3. הנחיות ביסוס:
  - א. יבוצעו בדיקות לקביעת רמת העבידות של הקירטון באתר.
  - תוצאות הניסוי יקבעו את המפרט האופייני לאתר (אבן מכסימלית, דירוג מכני, עובי שכבות, צפיפות, רמת הידוק).
  - ב. יש להפעיל תכנית ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי למניעת נזק בקירטון.
  - ג. ביצוע המדרונות יעשה בליווי גיאולוג ומוודד.

[מתכנית: 102-0073593]

### חומרי חפירה ומילוי

1. טיפול בעודפי חפירה ומילוי (להלן-עודפי עפר) יערך בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו, ובכפוף להנחיות מהנדס העיר.
2. שטחים שמיועדים למילוי בתכנית ימולאו מעודפי חפירה שיווצרו בתחומי רמת בית שמש, ככול שעודפי העפר מתאימים, לפי קביעת יועץ הקרקע.
3. אתרי וויסות זמניים:
  - א. בתחום רובע ד' מותר להפעיל אתרי וויסות זמניים לטיפול, אחסון ושיווק של עודפי עפר שמיוצרים בתחומי הרובע בלבד.
  - ב. אתר וויסות יכול לכלול גם תחנת מעבר לפסולת בניין.
  - ג. אסורה הקמת אתר וויסות או שפיכה של עודפי עפר בשטחים פתוחים שמיועדים לשימור יער, עתיקות, שטחים פתוחים, או שצ"פים אקסטנסיביים.
  - ד. אתרי הוויסות יפתחו במקומות ובשלביות שקבע הנספח המנחה הנלווה לתכנית. בסמכות מהנדס העיר בהתייעצות עם היחידה הסביבתית בית שמש שורק לאשר אתרים אחרים/נוספים לפי הצורך.
  - ה. באתר ויסות יתאפשרו השימושים והתכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בניין, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר, מתקנים למיון והשבחה כגון: נפות ומגרסות, אמצעים לבדיקות איכות לסוג החומר, שטחי התארגנות ולוגיסטיקה: משרדים, ביתן שומר, שירותי עובדים, דרך גישה, מאזני משקל, גדר, שער, תאורה, וגנראטור לאספקת חשמל, קו מים ואמצעים להרטבה ולמניעת אבק כגון: ממטרות.
  - ו. היתר בנייה לאתר וויסות/תחנת מעבר לפסולת יכלול:
    - 1) מפה מצבית ועליה סימון גבולות האתר, מיקום המבנים והמתקנים, גדרות ושערים ותשתיות מים, חשמל וביוב לעובדים.
    - 2) שטח עירומי העפר וגובהם המקסימאלי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'.
    - הסדרת פתרונות הניקוז, ומניעת היווצרות סחף עפר, קרקע ובוץ למחוץ לשטח האתר,
    - 4) סימון דרכי הגישה ופתרונות התנועה
    - 5) קביעה מחייבת למועד סיום פעולת האתר.

- 6 הנחיות להשבת השטח לייעודו בתכנית ולשיקום מפגעים בסביבת האתר, ככול הנדרש.
- 7 אכלוס מגרשים גובלים למגורים ולמוסדות ציבור יותנה בסיום פעולת האתר, בכפוף להנחיות מהנדס העיר.
- 8 תנאי לאכלוס מגורים במרחק של לפחות 100 מ' מאתר הוויסות יהיה הפסקת הפעילות של האתר והגבלות נוספות, ככול שיינתנו במסמך הסביבתי ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- 9 הנחיות סביבתיות:
  - א. מסמך סביבתי, המפרט אמצעים למניעת מפגעים ומטרדי אבק ורעש, שיוכן לפי הנחיות ובאישור היחידה הסביבתית שורק.
  - ב. האתר יגודר בגדר היקפית אטומה בגובה של לפחות 2.0 מטר. הכניסה לאתר תהיה דרך שער כניסה מבוקר.
  - ג. עמידה בתקנות למניעת מפגעים.
  - ד. מהנדס העיר יוכל לאשר עבודה בשעות הלילה לאחר שנבחנו ההיבטים הסביבתיים ונמצא שלא נגרמת הפרעה לשימושים סמוכים ולאקולוגיה.
  - ה. המשרד להגנת הסביבה/היח' הסביבתית האזורית יוכלו לחייב את מפעיל האתר לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק, ולדרוש נקיטת אמצעים למזעור מפגעים, כגון:
    - ו. אמצעי השתקה אקוסטיים ומתזי מים במגרסות ובנפות
    - ז. סלילה או הרטבה של דרכים, משטחי עבודה וערמות אחסון
    - ח. טיאוט ושימוש בשרוולים.
    - ט. אין לאחסן, לטפל ולתדלק כלים בתחום האתר.

[מתכנית: בש / 200]

#### עצים

- שימור עצים בשטח התכנית:
- יש לשמור כל עץ הקיים בשטח התכנית (עץ הקיים בשטח, בין אם הוא מסומן במיפוי ובין אם לא). בזמן הבניה יש לגדר את העץ על מנת להגן עליו בזמן הבניה. לצורך הוראה זו ייחשב עץ העונה להגדרות:
- עץ אלון או אלה עם גזע בעובי 10 ס"מ ומעלה.
  - עץ תאנה עם גזע בעובי 30 ס"מ ומעלה.
  - עץ חרוב ועצי חורש אחרים עם גזע בעובי 20 ס"מ ומעלה.
- העובי יימדד בגובה 1.00 מעל פני הקרקע. למרות האמור למעלה, ניתן יהיה לעקור או להעתיק עצמים אלו עם קבלת אישור מהוועדה המקומית.

[מתכנית: 102-0073593]

#### זיקת הנאה

1. כללי:
  - א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב וכן השטח המסומן כקולונדה סטיו(כמפורט בסעיף הוראות בינוי סעיף 1) ישמש כמעבר חופשי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
  - ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 2 להלן ובהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
  - ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
2. מיקומו הסופי ומימדיו של השטח עם זיקת מעבר יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב לכל מתחם תכנון כמפורט בסעיף בינוי ו/או פיתוח באישור מהנדס העיר.

#### הערות והוראות כלליות

[מתכנית: 102-0073593]

#### הערה

- למען הסר ספק, ניתן לנצל את זכויות הבניה המוגדרים ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור לשימוש אחד בלבד או למגורים או למוסדות ציבור.
- זכויות הבניה המותרות היע בהתאם לזכויות הקבועות לשימוש הרלוונטי ואינן במצטבר.

[מתכנית: בש / 200]

#### נספח בינוי

- מוסדות התכנון רשאים לקבוע כי תנאי להפקדת תכנית, הוא צירוף של נספח בינוי הכולל הוראות בעניינים הבאים, כולם או מקצתם:
- א. המיקום, הצורה והמימדים של כל בנין מוצע, כולל פרטים בכל קומה של הבנין, כגון: זיזים, בליטות, כרכובים, מדרגות חיצוניות, הגג והמבנה של הגג, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכדומה.
  - ב. עיצוב פני הקרקע, כולל שינוי תבליט פני הקרקע על ידי חפירה, מילוי, יישור או יצירת משטחים משופעים מכל סוג וכן גינות, נטיעה, ריצוף, התקנת שבילים ומדרגות, תעלות וביבים לניקוז מי גשמים ובנית קירות תומכים וגדרות וכדומה.
  - סעיף זה לא יחול על שטחי חציבה שאושרו בתוכניות עד לאישור תוכנית זו.
  - ג. חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של כל בנין מוצע.
  - ד. המיקום, המפלסים והצורה של דרכים ושטחי חניה, לרבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מהסלילה.
  - ה. אחזקה של דרכים פרטיות, גינות ושטחי בניה.
  - ו. קביעת שלבי הביצוע של הבינוי והאחראים לביצוע השלבים השונים.

ז. פירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים באמצעות תסקיר השפעה על הסביבה כוללת למניעת מפגעי רעש, זיהום אוויר, ניקוז שפכים, ביוב וכו'. פירוט האמצעים יציין את מיקום האמצעים, תיאור האמצעים, משטר ההפעלה, תנאים למתן היתרי בניה ו/או רישיון עסקים, הכל לשלבי הקמת הפרויקט או איכלוסו.

[מתכנית : 102-0073593]

#### **תנאים למתן טופס איכלוס**

1. תנאי לטופס איכלוס למגורים בתחום התכנית, יהא גמר פיתוח של השצ"פיס הסמוכים למגרשי מגורים.
2. תנאי לטופס איכלוס אחרון יהא השלמת פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית.
3. תנאי לתחילת איכלוס יח"ד בתכנית זו יהא פתיחת דרך מס' 38 לתנועה בחתך דו מסלולי (לפחות שני נתיבים בכל מסלול).
4. תנאי לטופס איכלוס ראשון יהא ביצוע התכנית להגדלת המכון טיהור טיפול בשפכים אשר אושרה בוועדת הביוב המחוזית.
5. תנאי לטופס איכלוס ראשון יהא הקמתו והפעלתו של המתקן לתחמ"ש הכולל בתכנית בש/181.
6. תנאי למתן טופס איכלוס הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
7. תנאי למתן טופס איכלוס מגורים ראשון יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה, כולל ההסדרים הדרושים לתחבורה ציבורית(תחנות אוטובוסים, תחנות היסעים, מסוף תחבורה (תאי שטח 901,903) ואישורם ע"י מהנדס העיר.
8. תנאי לטופס איכלוס ראשון יהא גמר ביצוע דרך מס' 6 בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
9. בנושא מתן טופס איכלוס למגורים בביתאם לשלבויות ביצוע של מבני ומוסדות הציבור ראה סעיף קטן 8 בסעיף (תנאים למתן היתרי בניה) בהוראות תכנית זו.

[מתכנית : 102-0073593]

#### **חלוקה ורישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תו"ב התשכ"ח(1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

[מתכנית : בש / 200]

#### **שלבי ביצוע**

- שלבי ביצועה של התכנית, בכל הנוגע לתכניות המפורטות ולהיתרי הבניה יעשו כדי להבטיח:
- א. רצף צמוד של פיתוח כאשר לא יוחל בפיתוח חדש כל עוד לא הושלם פיתוח קודם, יאושר פיתוח במקביל.
  - ב. דרגת הפיתוח תהא שלמה ומספקת בכל שלב ושלב בכל הנוגע להקמת מבני הציבור הדרושים לאוכלוסיה והשלמת מערכות הדרכים והתשתית.
  - ג. תכניות מפורטות תאושרנה בהתאם לרצף נמשך כאשר הכנתן עוקבת את רצף הפיתוח של מערכות התשתית והדרכים.
  - ד. לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית מפורטת כל עוד לא התחילה סלילת הדרכים ובטרם התחילה התקנת קווי הביוב והמים הדרושים לאותו מתחם.
  - ה. התכניות המפורטות יכללו שלב ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
  - ו. לא תידון תכנית מפורטת אלא לאחר שיוגש מסמך עיצוב עירוני לכל שטח התכנית.

[מתכנית : בש / 200]

#### **הוראות כלליות**

בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה הכנת תכניות מפורטות לבניה ואיכלוס השטח שמדרום לנחל ירמות לא יוגשו לפני שיאוכלסו לפחות 60% מן השטחים המתוכננים ובתחום שיפוט העיר בית שמש שמצפון לנחל ירמות.

[מתכנית : בש / 200]

#### **הוראות ותנאים מיוחדים**

- הוראות מיוחדות בדבר תכניות מפורטות:
- א. שלבי ביצוע - בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שלבי ביצוע ודרכי ביצוע של העבודות על פי התכנית. הועדה המקומית רשאית לקבוע כי שלב ראשון של ביצוע תכנית מפורטת הוא ביצוע מערכות התשתית והבטחת בניית מוסדות הציבור הדרושים לדעתה לשם ביצוע תקין של התכנית. מקום שקבעה הועדה המקומית את השלב הראשון של הביצוע לא יינתן היתר לביצוע שלב נוסף של העבודות על פי התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע של השלב הראשון.
  - ב. תנאי להפקדת תוכנית מפורטת יהיה הגשת מסמך עיצוב עירוני. המסמך יכלול: שדה ראות - מצפה נוף ודרך נוף נועדו לאפשר לציבור להשקיף הימנו כלפי הנוף. במקרה שבניה עלולה לגרום לחסימת המבט מכל מקום שיצוין בתשריט כמצפה נוף או כדרך נוף רשאית הועדה המקומית לקבוע כי הבניה תבוצע על פי בינוי אשר יעלה בקנה אחד עם שמירה על שדה ראות.
  - תחום עיצוב מיוחד - מקום שנקבע בתכנית זו ובתכנית מפורטת כתחום לעיצוב מיוחד רשאית הועדה המקומית לקבוע בתכנית מפורטת את הגבול המדויק של הבינוי

בתחום העיצוב. מקום שהעיצוב המיוחד כולל שינוי לתכנית מתאר מאושרת תסווג תכנית העיצוב גם כשינוי לתכנית מתאר.  
ג. על פי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 5.1.95 מספר הקומות בנספח מספר 7 הינו מנחה ובתכניות מפורטות ניתן יהיה לסטות ממגבלה זו בהתאם לתנאי הקרקע ובכפוף לשמירה על יתר ההוראות.  
ד. תוקפה של תכנית מפורטת:

בתכניות המפורטות הנגזרות מתכנית זו שמהן ניתן להוציא היתרי בניה, תיקבע הגבלת תוקפה של תכנית שלא בוצעה והתכנית המפורטת תיקבע מה היא תכנית שלא בוצעה.

[מתכנית: 102-0073593]

#### **סטיה ניכרת**

הנושאים המפורטים להלן יהיו סטיה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.  
א. שינוי קווי הבניין המפורטים בתשריט: צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין.  
ב. בשימושים של מבני ציבור לפי הרשום בפרק 4 "מבנים ומוסדות ציבור" סעיף שימושים.  
ג. שלביות ביצוע, תנאים למתן היתר בניה, והתנאים לאכלוס לעניין דרכים ותשתיות.  
ד. מספר יחידות המינימלי המחויב לביצוע בתכנית זו הינו 2,446 יח"ד (כולל יחידות לדיוור מוגן).

[מתכנית: בש / 200]

#### **אתר בניה**

לא יוקם בנין על קרקע שאינו מגרש בניה.

[מתכנית: 102-0073593]

#### **היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

[מתכנית: 102-0073593]

#### **הפקעה**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

## לתשומת לבך:

באתר זה ניתן לצפות במידע הנדסי ממאגרי המידע של הועדה, נושאים תכנוניים (תכניות בניין עיר), פיקוח ורישוי בניה (איתור עפ"י גוש/חלקה/כתובת), ישיבות ועדת בניין עיר, ניתן גם לצפות במפת העיר, מפת גושים חלקות ותצלום אוויר.

אתר זה נותן מידע כללי ובסיסי בלבד. אין המידע המופיע באתר מחייב סטטוטורית. המידע המצוי באתר אינו מחייב ואינו מחליף עיון במקור. הרשות ו/או גופים אחרים אינם אחראיים לכל טעות, שיבוש, השמטה, תוספת או כל פגם המופיעים באתר. המידע המחייב הינו המידע המצוי במשרדי אגף ההנדסה בלבד.

הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינו ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיון בתכניות החלות על החלקה.

- היטל השבחה ייגבה כחוק.

- הנחיות בנושא תשתיות (לפי הצורך).

- קווי בניין וסימונים נוספים ניתן לקבל על גבי מפת מדידה מצבית חתומה ע"י מודד ומעודכנת לחצי שנה אשר תוגש כחוק למשרדי הועדה.

- הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הועדה, נתונים לפי תכניות עלולים להשתנות בעקבות תשריטי מדידה לצרכי רישום.

- יתר ההנחיות ונתוני התכנון נמצאים בחוברת תקנון התכנית. על מנת לעיין בתכנית יש להגיע למשרדי הועדה המקומית בשעות קבלת קהל. קבלת המידע כרוכה בתשלום.

- המידע מופנה למבקש בלבד. אין לערוך שימוש במידע שלא ע"י מבקש המידע ולא תישמע טענה בקשר למידע ממי שאינו המבקש.

- המידע האמור אינו מהווה מידע מיידי לצורך הוצאת היתר בניה. בקשת מידע להיתר בניה תוגש עפ"י סעיף 1 לחוק בטופס הקבוע בתקנות.

- המידע הניתן אינו בא במקום מסמכי התכניות, אינו בא במקום הוראות התקנון או הוראות החוק ותקנות התכנון והבניה. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה, לבין הוראה בתכנית, תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק, בהתאם לעניין).

- הינד זכאי לעיין בכל התכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה. בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית – יגברו הוראות התכנית.

- המידע הכלול בדף זה מכיל נתונים בדבר תכניות בנין עיר שאושרו ע"י עיריית בית שמש. אין המידע כולל נתונים על-פי תכניות שאושרו ע"י גופים ומוסדות תכנון אחרים (לרבות הכרזות על-פי פקודת הדרכים).

- המידע הכולל בדף מידע זה נכון למועד הוצאתו, אך ייתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות, ממועד מסירתו ואילך.

- בכל מקרה ונסיבות כל פעולת בניה, מחייבת היתר כדון, ביצוע פעולה ללא היתר כאמור, תוביל לנקיטת הליכים משפטיים, ולעונשים הקבועים בחוק.

---

**יצויין כי נכון לרגעים אלה מתבצע עדכון קבצי הקומפילציה במרחב התכנוני של הועדה, ועל כן מודגש כי ללא חתימת מהנדס העיר אין דף מידע זה מחייב את הועדה.**

חתימה

שם:

תפקיד: בשם מהנדס הועדה