



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

תאריך: 24/03/2025

מס' בקשה:
תיק בניין:

לכבוד:
כתובת המבקש:
ישוב: בית שמש

הנדון:

גוש: 34579 חלקת מקור: 5
שטח רשום עפ"י מפת גוש: 8382 מ"ר

מגרש: 200A תב"ע קובעת מגרש: 102-0082552

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>
6959	04/01/2015	13/11/2013	בית שמש ד-4	102-0082552
4371	16/01/1996	16/09/1994	בית שמש המורחבת-תכנית 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 כלכלית עסקית במושבים-מרחב תכנון מטה יהודה	מי / 200 / ב'
15/11/1979	תכנית מתאר לתחום מ.א.מטה יהודה	יעוד: תכנית נושאית מי / 200' יעוד: חקלאי א'

אין תוכניות בתכנון
אין פרסום לפי 77
אין פרסום לפי 78

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

כללי

יעוד

[מתכנית: 102-0082552]

ביה"ס על יסודי ומגרשי ספורט.

[מתכנית: 102-0082552]

שימושים מותרים

- א. מגורים
- ב. ביה"ס על יסודי ומגרשי ספורט
- ג. ביה"ס יסודי וגני ילדים או מגרש רזרבי
- ד. בית ספר יסודי, ועפ"י צורך שלוחת מתנ"ס ומקווה
- ה. ביה"ס על יסודי או מגרש רזרבי
- ו. מוסד כלל עירוני
- ז. מעון יום
- ח. גני ילדים
- ט. תחנה לאם ולילד
- י. חינוך מיוחד ועפ"י צורך גני ילדים
- יא. גני ילדים ועפ"י צורך מעון יום
- יב. בתי כנסת
- יג. מגרש כלל עירוני ועפ"י צורך שלוחת מתנ"ס
- יד. מגרש רזרבי

[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 מטרד לתושבים.

[מתכנית: 102-0082552]

הוראות לשימושים

- א. הנחיות מיוחדות:
 1. המגרשים הכלולים ביעוד זה הם מגרשים למבני ציבור, אשר ניתן לקבוע בהם שימוש של מגורים אך ורק בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. אכלוס של השכונה.
 - ב. כתנאי להיתר בניה תוגש חו"ד על ידי מהנדס העיר הסוקרת את הצרכים הפרוגרמטיים לצרכי ציבור בתחום התכנית אשר תקבע:
 - את הצרכים למבני ציבור בעבור האוכלוסייה שאכלסה בפועל את השכונה.
 - את הצורך ככל שידרש בניצול מלא או חלקי של תאי השטח המפורטים בסעיף שימושים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור.
 - ג. ככל שיתברר מחו"ד מהנדס העיר כי אין צורך בתאי שטח אלו לשימושי מבנים ומוסדות; ציבור כאמור לעיל, ניתן יהיה להשתמש בתאי השטח הנותרים לשימושי מגורים. הועדה המקומית בית שמש תוכל לאשר בתאי שטח אלה בקשות להיתרי בניה למגורים על פי הזכויות והוראות הבינוי לשימוש זה המפורטות בטבלה בסעיף 5 להלן.
 - ד. למען הסר ספק, שימוש ליעודי קרקע ציבורי או מגורים ייעשה במגרש השלם ולא ניתן לחלק המגרש.
 - ה. לא יותרו שימושים ציבוריים במבני מגורים.
 - ב. הוראות בינוי:
 1. הוראות למבנים ומוסדות ציבור:
 - א. ההוראות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו כמגרשים למבנים ומוסדות ציבור, יהיו כמפורט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו כמגרשים למבנים ומוסדות ציבור יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה, לתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור. הוראות למגורים:
 - א. ההוראות לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו למגורים, יהיו כמפורט ביעוד מגורים ב'.
 - ב. גובה הבניינים, מספר הקומות וקווי הבניין לתאי שטח שיוחלט כי ישמשו כמגרשים למגורים יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה, לתאי שטח במגורים.
 - ג. סוג הבינוי לתאי השטח ביעוד זה שיוחלט לגביהם שישמשו למגורים יהיו בעלי מאפייני הבינוי של הטיפוסים (נספח מנחה טיפוסי בינוי מס' 9) להלן:
 - (1) תא שטח 200A- בניינים מסוג טיפוסי C.
 - (2) תא שטח 201A- בניינים מסוג טיפוסי A.
 - (3) תא שטח 208A- בניין מסוג טיפוסי C.
 - (4) תא שטח 208B- בניין מסוג טיפוסי B (פינת).
 - (5) תא שטח 207A- בניין טיפוסי A.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו:
 - (1) הכנת נספח בינוי בסמכות הועדה המקומית לכל מגרש.
 - (2) ניתן יהיה לאשר בקשות להיתר בניה למגורים בתנאי שלא ישולבו במבני המגורים צרכי

ציבור.

צפיפות

מס' יחידות דיור

[מתכנית : 102-0082552] יח"ד 62 -

שטח בניה

אחוזי בניה כוללים למגורים

[מתכנית : 102-0082552] אחוז 107 -

אחוזי בניה כוללים מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] אחוז 262 -

סה"כ שטח בניה מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 22029 -

סה"כ שטח בניה למגורים

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 9016 -

שטחים עיקריים

ש.עיקרי מעל מפלס כ.ק. למגורים

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 2976 -

ש.עיקרי מעל מפלס כ.ק. מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 11862 -

ש.עיקרי מתחת מפלס כ.ק. למגורים

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 2790 -

ש.עיקרי מתחת מפלס כ.ק. מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 3389 -

שטחי שרות

ש.שירות מעל מפלס כ.ק. למגורים

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 1900 -

ש.שירות מעל מפלס כ.ק. מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 5084 -

ש.שירות מתחת מפלס כ.ק. למגורים

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 1350 -

ש.שירות מתחת מפלס כ.ק. מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] מ"ר 1695 -

גובה מבנה/מספר קומות

מספר קומות מעל כ.ק. מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] 4 -

מספר קומות מעל כ.ק. למגורים

[מתכנית : 102-0082552] 5 -

מספר קומות מתחת כ.ק. למגורים

[מתכנית : 102-0082552] 4 -

מספר קומות מתחת כ.ק. מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] 1 -

גובה מבנה מעל כ.ק. למגורים

[מתכנית : 102-0082552] מ' 17 -

גובה מבנה מעל כ.ק. מ. ציבור

[מתכנית : 102-0082552] מ' 22 -

קווי בנין ומרווחים

קו בנין

קו בנין מחייב :

במקומות המסומנים כך בנספח בינוי ופיתוח, יהיה קו הבניה לרחוב מחייב ע"פ הגדרת תכנית זו ב" 75% מארכו ובשתי הקומות הראשונות.

הבלטת מרפסות וגגונים : תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה. ההבלטה לא תעלה על 2.2 מ' מקיר המבנה, עפ"י הקטן מביניהם.

קו בנין קדמי

[מתכנית : 102-0082552] מ' 5 -

קו בנין צידי-ימני

[מתכנית : 102-0082552] מ' 5 -

קו בנין צידי-שמאלי

[מתכנית : 102-0082552] מ' 5 -

קו בנין אחורי - 5 מ' [מתכנית : 102-0082552]

מידות מגרש
גודל מגרש - 8384 מ"ר [מתכנית : 102-0082552]

שטחים שאינם נכללים בשטח העיקרי

חדר מכונות [מתכנית : בש / 200]

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.

חניה [מתכנית : 102-0082552]

כללי :

- הכניסה לחניונים תהיה כפי שיאושר בתכנית בנין ופיתוח לכל מתחם.
- החניה בשטח המגרש 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 השהית מי נגר וכיוב'.

חניה מקורה [מתכנית : בש / 200]

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.

ביתנים בגבול מגרש [מתכנית : בש / 200]

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.

גג משופע [מתכנית : בש / 200]

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.

גג שטוח [מתכנית : בש / 200]

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.

דודי שמש [מתכנית : בש / 200]

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.

אנטנות [מתכנית : בש / 200]

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 :

לא יוקם בנין בקיר משותף עם בנין על מגרש גובל אלא אם נקבע הדבר בתכנית, א. 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.
- חזית מסחרית/חנויות**
[מתכנית : בש / 200]

- 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 : 102-0082552]

עיצוב ארכיטקטוני

1. אקולוגיה :
- א. בכל השטחים אשר אינם מיועדים לבנין 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. סקר והעתקת גיאופיטים וצמחים נדירים יעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים ובליווי אגרונום, ככל הניתן, גיאופיטים יועתקו לשצ"פים בתחום התכנית שסומנו בנספח הנוף. העתקת הגיאופיטים תבוצע ע"פ הנחיות "סקר גיאופיטיס בתוכנית הרחבת בית שמש" של דר' רון פרומקין, יוני 2011. הגיאופיטים יאספו ע"י קבלן העתקות מאושר ע"י רט"ג, בתאום מול רט"ג ולאחר קבלת אישור מהם בכתב. הגיאופיטים יאספו ידנית באחריות קבלן ההעתקות ועל חשבונו. העתקת הגיאופיטים תבוצע בהתאם ל"תוכנית נופית מנחה לעבודות עפר ולשיקום נופי" מטעם אדר' הנוף של התוכנית. התוכנית הכלול הנחיות לנושא מועדי ההעתקה, סימון השטחים המיועדים להעתקת גיאופיטים, 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 לבנין יועברו לשטחים טבעיים של גריגה ובתה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- ה. במסגרת הגיוון יעשה שימוש מרבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסכניים בצריכת מים. לא ייעשה 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. מגרשים לפיתוח הגובלים בשטחים טבעיים, 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 בשטח 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 שטחי? ציבוריים, שה? בעלי ערך ועניין ישמר בפיתוח השטח, ככול שהדבר משתלב בתכנון.
- יב. תכנית הפיתוח המפית, שתאושר לפני תחילת העבודות תקבע את השטחים שאליה? יועתקו עצים, גיאופיטים ומיני צומח נדירים. בשטחים אלו תותקן מערכת השקיה קבועה לעצים. העבודה תבוצע בידי בעלי מקצוע מתאימים ובאישור רשות הטבע והגנים.
- יג. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של שרות הטבע והגנים.
2. בניה ירוקה :
- א. הועדה המקומית ומהנדס העיר, בבואם ליתן היתרי בניה יכולים להנחות מימוש התקנים לבנייה ירוקה, במלואם או חלקים נבחרים מתוכם לפי העניין והתאמה לעיר ולמאפייני הבינוי והאוכלוסיה ובהתאם לנספח לבניה ירוקה.
- ב. בהיתרי הבניה למוסדות גדולים(ביה"ס, מתנ"ס) ייבחן כיצד ליישם את התקן לבניה ירוקה או מרכיבים מתאימים ממנו, בכפוף לעקרונות שתקבע העירייה בהנחיות מהנדס העיר ומשרד החינוך.

[מתכנית : בש / 200]

עיצוב וגיוון 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

- ב. בין קיר תמך אחד למישנהו לא יפחת מ- 1 מטר.
 ג. חומר הגימור החיצוני של הבניינים 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

[מתכנית : 102-0082552]

מים

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד מי שמש, משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.
- ב. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה.
- ג. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.
- ד. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.

[מתכנית : בש / 200]

ביוב/שפכים

- 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 : 102-0082552]

ניקוז מי גשם

- א. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קוי ניקוז ברחובות סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לשצ"פים, שם יושהו המיס לפני כניסתם 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 מר ינוקזו אל שטח איסוף קרוב בתחומי המגרש, או קולטן מערכת ניקוז באישור מחלקות התשתיות ברשות המקומית.
- ד. פתרון הניקוז יופיע בבקשה להיתר כניה.
- ה. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית תובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה מקומית של מי המר העילי באמצעות שטחים פנויים מתכסית. ראה נספח ניקוז וניהול נגר עילי.
- ו. בתכנון חניות ישולבו רצועות של ריצוף מחוספס לצורך האטת זרימת מי הנגר.
- ז. בבקשה להיתר בניה במגרשי הבניה ישמרו העקרונות הבאים :
 1. לפחות 15% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן. תכנון הניקוז של מגרשי? יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ככל האפשר את זרימת המר מהמגרש לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי המר הזורמות ובמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי מר עילי לטובת בית השורשי? של הנטיעות במגרש.
 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').
 3. בסמכות הועדה המקומית לצמצם את היקף השטח הפנוי כאמור ובלבד שנימק זאת בהחלטתו.
 - ח. מי מרזבי הגגות(במידה וקיימים) יופנו לשטח מחלחל.
 - ט. מגרשים הגובלים ביער/ או שטחי? טבעיים, ינוקזו לשטח הטבעי באופן שיבטיח זרימת מי מר להשקיית הצומח.

[מתכנית : 102-0082552]

ביוב

- א. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד מי שמש ומשרד 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 יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף.
- ד. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.
- ה. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית

- לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ו. 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 הניתן), וברוחב המינימלי הדרוש. תואי הקו והשיקום הנופי יעשו בתאום עם רטי"ג וקק"ל.
 - ז. בתכנון המפורט של תשתיות הביוב ישורייין שטח עתידי לצנרת מים מושבים להשקיית שצ"פים.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון.
 - ט. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהא ביצוע התכנית בהתאם לשלבויות שתקבע.

[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 : 102-0082552]

תברואה

- א. פתרונות האשפה יהיו בתאום עם העירייה על פי השיטה המקובלת בעיר לעת פיתוח התוכנית.
- ב. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים.
- ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.
- ד. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.
- ה. במגרשי מסחר ותעסוקה יותרו דחסני אשפה.
- ו. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים. בנוסף, ישולבו מתקני מחזור שכונתיים במגרשים למבני ציבור בכפוף לאישור מהנדס העיר.

[מתכנית : 102-0082552]

תקשורת

- א. מתקני התקשורת בבניו יותקנו בהתאם להוראות חלק יי 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.

[מתכנית : 102-0082552]

תשתיות

1. 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.
 - ג. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.
2. הוראה לתיאום תשתיות:
 - א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

[מתכנית : 102-0082552]

גז

- 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.

[מתכנית : 102-0082552]

חשמל

- הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.
- א. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל

תת- קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת בעל רשיון החלוקה.
ב. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשצ"פים ו/או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ו/או ביעוד של מתקני? הנדסיים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובתשריט.

ג. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.

ד. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הוצאת היתר לתחמ"ש הכלול בתכנית בש/181.

ה. תנאי להיתר איכלוס ראשון יהא הקמת המתקן והפעלתו.

ו. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחי? טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.
ז. חדרי שנאים:

1. חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו האפס.

2. תותרנה הקמת תחנות שנאים בשצ"פים.

3. כל השצפ"ים יהיו ע? זיקת הנאה לתשתיות חברת חשמל.

4. תנאי להיתר בניה לכל בניין בתכנית יהיה העברת התכנית לחברת חשמל מחוז ים לצורך קבלת התייחסותם. יא. מיקום חדרי שנאים:

1. תחנה מס' מגרש 304 מס' שנאים 3.

2. תחנה מס' מגרש 305 מס' שנאים 2.

3. תחנה מס' מגרש 702 מס' שנאים 2.

4. תחנה מס' מגרש 302 מס' שנאים 3.

5. תחנה מס' מגרש 301 מס' שנאים 3.

6. תחנה מס' מגרש 300 מס' שנאים 3.

7. תחנה מס' מגרש 701 מס' שנאים 3.

8. תחנה מס' מגרש 307 מס' שנאים 3.

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 אויר מתחבורה ו/או תעשייה ו/או מערכות הסקה.

ד. זיהום אויר ממתקני ייצור אנרגיה.

מניעת מטרדים

[מתכנית: 102-0082552]

הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה

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 בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

ו. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

[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 ומתקנים כולל: מערכות חימום וקירור, מערכות כריזה וכיוצא בזה.
 ד. מטרדי רעש ממתקני ייצור אנרגיה.

[מתכנית: 102-0082552]

הגנה אקוסטית

אקוסטיקה:

- א. בשלב התכנון המפורט, וכתנאי לקבלת היתר בנייה למבני המגורים ומבני הציבור בשורות המבנים הקרובים לכביש 38 (מגרשים: 219, 1062, 1063, 204, 1066, 1091-1090, 1101-1098, 207), יגיש יזם התכנית לאישור היחידה הסביבתית שורק, נספח אקוסטי מפורט, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי.
 ב. הנספח האקוסטי יכלול תוכניות וחישובים הכוללים תכנית להפחתת הרעש לעמידה בקריטריון באמצעות מיגון דירתי. ויכלול פרוט של אמצעי הפחתת הרעש המתוכננים לשורת המבנים הראשונה הקרובה לכביש. בנספח יוצג תכנון האמצעים בהתאם לכללים הבאים:
 - חלונות הפונים לכיוון מערב(לכיוון כביש 38) והמשמשים כפתחים לחללים רגישים לרעש (חדרי מגורים וחדרי שינה) יהיו בעלי אינדקס בידוד של 30 (dB)A או יותר לרעש תחבורה.
 - כל הדירות המטופלות יכילו אמצעים המאפשרים שהייה בהם בחלונות סגורים.
 - בנספח יוצגו פרטי חלונות ודלתות ופרטי התכנון לאיטום.
 - בנספח האקוסטי יוצגו חישובים, המוכיחים, כי רעש מערכות המיזוג בבתי בתכנית עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990.
 ג. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה ולאישור של האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.
 ד. תכנון מבני הציבור ייעשה בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש.
 ה. היתר הבנייה למבני הציבור והמגורים בקרבת כביש 38 ילווה בחו"ד אקוסטית שיבחן את הצורך בבנייה אקוסטית.

הוראות בינוי ופיתוח

הוראות בינוי

[מתכנית: 102-0082552]

על מגרשי הבניה יחולו הוראות הבינוי כלהלן:

- צנרת מרזבים ומתקני תשתית
- לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.
- לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.
- פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
- שילוט בנינים, שילוט מסחרי:
- לא יותר שילוט כלשהו על חזיתות הבנינים, על גדרות וקירות וכיוב' אלא בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- שילוט כתובת הבנין יותקן ע"פ הוראות מהנדס העיר.
- שילוט מסחרי בחזיתות מסחריות ובשטחי מסחר יעשה עפ"י הוראות מהנדס העיר.
- גובה מבנים:
- גובה המבנים בתכנית ממפלס ה'0.00 לא יעלה על 30 מ'. במידה ונדרשת הגבהת גובה בתחום התכנית, יש לפנות לנציג משרד הבטחון לצורך בדיקה מפורטה. במידה ולצורך הקמת התכנית תידרש הנפת מנופים/עגורנים, גובהם לא יחרוג מן הגובה המאושר לעיל. חריגה מהגובה המוגדר מחייבת בדיקה בנפרד מול משרד הבטחון. העגורנים יסומנו בסימון יום ולילה לפי התקן הישראלי החדש 5139.

[מתכנית: 102-0082552]

תנאים למתן היתר בניה

- הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחמי בניה למגורים ולמגרשים ציבוריים כמפורט בסעיף בינוי ופיתוח.
- קבלת אישורים טרם תחילת הפיתוח ע"י היזם כדלקמן:
 - אישור סקר לאיתור צבי-יבשה (מין בסכנת הכחדה בישראל) והעתקתם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
 - אישור מטעם רשות הטבע והגנים על ביצוע העתקת הגיאופיזים ועל כך שהעתקה בוצעה לשביעות רצונם.
 - אישור פקיד היערות לעניין ביצוע הנדרש לעצים לשימור ועצים להעתקה.
 - אישור המשרד להגנת הסביבה לנספח אקוסטי מפורט לשורת המבני? הקרובה לכביש 38, כמפורט בסעיף איכות הסביבה.
 - אישור רשות העתיקות.
 - "הודעה לחיל האויר שבועיים לפני העליה על הקרקע". במידה ולצורך הקמת התכנית תידרש הקמת עגורנים/מנופים גובהם לא יחרוג מ'30 מ'. העגורנים יסומנו בסימון יום ולילה לפי ת"י החדש 5139, במידה ויש צורך לחרוג מהגובה, יש לקבל את אישור משרד הביטחון.
 - מינוי חברת ניהול ואחזקה למגרשים שנקבע כך בהוראות תכנית זו.
 - תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ע' מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.

ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ופדומה(להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ח. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.

ט. אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז שתוגש.

י. תנאי להיתר בניה יהיה קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס.

שלביות ביצוע לרובע ד' ורובע ה' (ס"ק י"א-י"ד להלן):

יא. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא, לאחר תחילת עבודות סלילת דרך מס' 38 בקטע שער הגיא-נוחם וההפרדה המפלסית דרך מס' 38-מסילת הרכבת, והכל לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו על ידי רשות התמרור המוסמכת.

יב. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד מעבר ל-3000 יח"ד יהא סלילת דרך מס' 5 (פנימית!) בבית שמש) בקטע שבין דרך מס' 375 לרחוב הרצוג.

יג. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-6000 יח"ד יהא פתיחה לתנועה של דרך 38 בקטע נוחם-רמת בית שמש במתכונת דו מסלולית (לפחות שני נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים.

יד. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-8000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורי:

במערכת התחבורתית לפי המלצות בה"ת מעודכן כפי שיאושר על ידי משרד התחבורה והועדה המחוזית.

יובהר כי מס' יח"ד האמורות בשלבויות הביצוע בס"ק זה וס"ק י"ב ו-י"ג לעיל מתייחסים לכלל יח"ד בדרום בית שמש וכי ניהול המעקב אחר הוצאת היתרי בניה יעשה ע"י הועדה המקומית, וזאת לצורך עמידה בשלבי הביצוע כפי שנקבעו.

טו. תנאי להיתר בניה השלמת בדיקה אקוסטית לדרך מס' 38 וקביעת תנאי למיגון המבנים.

טז. תנאי להיתר בניה יהא קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס.

יז. אישור היחידה הסביבתית שורק לעת מתן היתר הבניה.

יח. תנאי לביצוע/ הרשאה לדרך מס' 210 בקטע הדרך הקרוב לדרך 38 ארצית, יהיה תיאום בין חברת נתיבי ישראל למשהב"ש לרוחב ולחתך הסופי של דרך 210 ביחס לתכנון לתכנון של תוואי דרך מס' 38. חריגת עבודות דרך מס' 210 בקטע זה, מגבול זכות הדרך תהווה סטייה ניכרת. בנוסף. כל העבודות הביצוע הכוללות דיפון, דיקור יהיו בתוואי דרך 210 בלבד, על מנת למנוע הפרעה לעבודות של דרך 38 ארצית.

יט. 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.

כ. תנאי להיתר בניה: הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים.

קביעת מיקום מתקני מיחזור מגודרים המאפשרים מיחזור בקבוקי פלסטיק, נייר, קרטון, זכוכית, גזם, פסולת אלקטרונית וכו'. מרכזי המיחזור ימוקמו במקומות מרכזיים, בכניסה לשכונה ובסמוך למרכזי מסחריים. הכל באישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית שורק.

פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה בהתאם להוראות המשרד להגה"ס.

[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: 102-0082552]

הוראות בזמן בניה

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 הויסות יפותחו במקומות ובשלבויות שקבע נספח 12 הנלווה לתכנית. בסמכות מהנדס העיר בהתייעצות עם היחידה הסביבתית בית שמש- שורק לאשר אתרים אחרים/ נוספים לפי הצורך. מיקום אתר וויסות בתחום תכנית זו יתאפשר במגרשים 313,350,600. 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 וגובהה המקסימאלי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'.
 - 3) 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 ש,ל 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 וזהיבטים 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.

1. כללי:

- א. חריגה מגבולות מתחמי הבניה, ו/או המגרשים כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור מהנדס העיר, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית. הגישה לאתר תבצע, ככל הניתן, בתוואי דרכים מאושרות ולא דרך השטחים הפתוחים.
- ב. בגבול המגרשים לפיתוח הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות זמניות אטומות מפח/איסכורית, בגובה של כ-2 מ', שימנעו דרדר אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ, ביצוע הגדר כמפורט בהיתר הבניה, יהיה תנאי לתחילת העבודה.
- ג. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות.
- ד. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת נזק למדרונות.
- ה. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גס אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הס יפוננו באופן שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי.
- ו. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.
- ז. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה (16 ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) - התש"ל 1970.
- ח. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.

ט. ככול הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.

- י. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חיפוי של שכבת הקרקע העליונה הקרקע תערוס 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.
2. שטחי התארגנות:

- א. שטחי התארגנות, אחסון ציוד, חומרי גלם ובנייה לעת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחמי הבנייה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יאותרו בתיאום עם היח' הסביבתית בית שמש-שורק. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבנינו.
- ב. בהיתר הבנייה יקבעו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, אבק ורעש.
- תדלוק וטיפול בציוד מכני יעשה בהתאם לתקנות, דלקים ושמינים יאוחסנו במיכלים סגורים בתוך מאצרות.
- ג. בהיתר הבנייה יקבעו לוח זמנים ותנאים להשבת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות

3. טיפול בעודפי חפירה ומילוי:
 - א. טיפול בעודפי חפירה ומילוי(להלרעודפי עפר) יערך התאם לנספח 12 המצורף לתכנית זו, ובכפוף להנחיות מהנדס העיר.
 - ב. שטחים שמיועדים למילוי או למצעים בתכנית ימולאו מעודפי חפירה שייוצרו בתחומי רמת בית שמש, ככול שעודפי העפר מתאימים לכך, לפי קביעת יועץ הקרקע.
 - ג. ערוץ וואדי למילוי:
 - בתחום רובע ד' מיועדים שלושה שטחים למילוי בעודפי עפר: (1) פארק מבוא האלה בדרום מערב הרובע. (2) הפארק הרובעי, (3) ערוץ בתחום ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות. מילוי שטחים אלו יבוצע בכפוף להנחיות הבאות:
 - א. גבולות השטח המיועד למילוי ומפלס פני הקרקע העליון יקבעו בתכנית הפיתוח הנופית.
 - ב. אזורי המילוי בפארק מבוא האלה ובפארק הרובעי- יתאימו לפיתוח שימושים הנכללים בתכנית הפארק, כגון: גינון ונטיעות, חניוני פיקניק, מתקני ספורט ומשחקים, מבני שירותים וכד'.
 - ג. אזורי המילוי בוואדי בית החולים- יאפשרו פיתוח ובינוי גם של מבנים ותשתיות, בכפוף: למגבלות גיאורהנדסיות.
 - ד. תנאי לתחילת עבודות עפר ומילוי יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עבודות עפר ומילוי שתכלול את הנושאים הבאים:
 - (1) תכנית הנדסית באישור יועץ הקרקע, התכנית תגדיר את סוג ואיכות החומר המותר לשימוש כחומר מילוי, אופו ושלבי ביצוע המילוי, הידוק בשכבות.
 - (2) דרכי גישה.
 - (3) תכנית להסדרת הניקוז שתיערך ע"י יועץ ניקוז.
 - (4) שימור/העתקת עצים לפי נספח עצים בוגרים והעתקת גיאופיטים.
 - (5) הקמת גדר היקפית אטומה בגובה 2.0 מ' וסימון ע"י מודד של קווי הדיקור של עבודות המילוי.
 - (6) גידור השטחים המיועדים לשימור בגבולות אזור המילוי, לפי נספח הנוף של התכנית.
 4. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

[מתכנית: 102-0082552]

בינוי ו/או פיתוח

- א. הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח:
 - תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחמי התכנון, ובמתחמי הציבור למגרשים שגודלם מעל 2 דונם וכאלה שנבנים בשלבים, בכפוף להוראות תכנית זו.
 - ב. תכולת תכנית בינוי ופיתוח:
 - התכנית תעשה בק.נ.מ 1: 250 ותכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים וכיוב' ותתייחס לנושאים הבאים:
 1. מיקומם הסופי של הבנינים במתחם, גובהם, צורתם והמרחקים ביניהם.
 2. גדלי ומספר הדירות בבנינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.
 3. סימון מיקום וגודל החדרים לבניה בעתיד.
 4. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי רגל וכלי רכב.
 5. סימון דירות להמרה.
 6. מיקום רחבות הכניסה למבנים.
 7. מימדיס, וצורה סופית של קולונדה ו/או חזית מסחרית, כולל מיקום ואיפיון שילוט מסחרי.
 8. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבנינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.
 9. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציינים את מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים והמתוכנן.
 10. פרוט גדר זמנית אטומה בבניה בסמוך למדרונות לכיוון הוואדיות למניעת דרדור אבנים ופסולת בניין במורד הערוץ.
 11. פרוט האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.
 12. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבנין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.
 13. מיקום השטחים המוגונים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי הנגר הכל בכפוף להוראות תכנית זו.
 14. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
 15. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.
 16. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.
 17. מיקום מתקני תשתית כגון: חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיו"ב.
 18. תאום תשתיות עם מהנדס העיר. בין היתר - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, דרך, עמודי תאורה, קווי תאורה ומרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
 19. פתרון למיקום צוברי גז.
 20. מעבר תשתיות בין מגרשים- ציון זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק.
 - ג. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחמי התכנון יותרו שינויים מקומיים מהוראות תכנית זו כמפורט להלן:
 1. יותר לנייד יח"ד ושטחי בניה ממגרש למגרש בתוך מתחם תכנון מבלי להגדיל את סה"כ היח"ד ושטחי הבניה במתחם ובתנאי שהיקף הניוד לא יעלה על 2 יח"ד ממגרש למגרש.
 2. סך מס' המגרשים בכל מתחם לא ישתנה, יותרו שינויים מקומיים בגבולות המגרשים

- באותו ייעוד קרקע במתחם תכנון, מבלי לשנות את מספר המגרשים באותו מתחם.
3. שינויים במפלסי הכניסה הקובעת לבנין כמפורט בהוראות תכנית זו, ובלבד שלא יעלו על 1.00 מ' ממעל או מתחת למפלס שנקבע בתכנית הבינוי (נספח 1).
- ד. מינוי חברת ניהול ואחזקה למגרשים כפי שיקבע בהוראות תכנית זו.
- ה. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים.

[מתכנית : 102-0082552]

עתיקות

תכנית רמת בית שמש רובע ד' (הכוללת את תכנית מס' 102-0074732 להלן שכונה ד'1, תכנית מס' 102-0066951 להלן שכונה ד'2, תכנית מס' 102-0073593 להלן שכונה ד'3, תכנית זו, תכנית מס' 102-0062257 להלן שכונה ד'5) נמצאות בתחום אתרים המוכרזים כדן. עבור רשימת האתרים והוראות נוספות, ראו נספח 13 ב' בסוף הוראות התכנית, וכמו כן נספח שימור 13 א'.

[מתכנית : 102-0082552]

תנועה

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.
רוחב רצועות הליכה לאורך הרחובות, רוחב שבילים, מעברים, קולונדות, מעברי חציה וכיוב' יותאם להיקף השימוש החזוי בהם. ולא יפחת מהרוחב הדרוש עפ"י ההנחיות לתכנון רחובות עירוניים ואיזורי מיתון תנועה.

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. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס ומבנה תעסוקה יכלול מקומות. חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבנין. חניון במגרש לתעסוקה יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.

[מתכנית : 102-0082552]

הוראות פיתוח

- על מגרשי הבניה יחולו הוראות הפיתוח כלהלן :
- מפלס הכניסה הקובעת :
 - מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
 - מותרת חריגה של 1.0 מ' ממעל ומתחת לגובה מפלס הכניסה שנקבע בנספח הבינוי.
 - שטחים מגוננים ונטיעות :
 - לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יתוכנן ללא ריצוף או בניה. בשטח זה תתאפשר השהיה, ניקוז, חלחול מי נגר, כמפורט בסעיף תשתיות.
 - בכל מגרש בניה ינטע עץ בוגר לכל 200 מ' משטח המגרש או לכל 3 יח"ד.
 - תותר גמישות מהוראות אלו למגרשים, ובלבד שתשמרנה במסגרת המתחם, כפי שיוצג בתכנית בינוי ופיתוח למתחם הבניה ובאישור מהנדס העיר.
 - קירות תמך :
 - תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.
 - לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.
 - קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי/רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים (ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. ברחובות משופעים ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בכפוף להגשת פריסות הקירות בחזית המתחם ובאישור מהנדס העיר.
 - 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 ה. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לחרוג ממגבלת 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.
 - יחד עם זאת, באזור המפורט להלן יותרו קירות תמך גבוהי? יותר מהמפורט מעלה" בקטע הטיילת הדרומית(מגרש 801) בין מגרשים 1007-1008.
 - כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חמאי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.
 - ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים הציבוריים.
 - בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכי"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למק? ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת,

מים, גז וכד' 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.

י. תותר חדירה לתחום המגרש לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.

4. הנחיות ביסוס:

א. המבנים לא יתמכו מדרונות ולכן, יתוכננו קירות דיפון, תמך וכיו"ב שיקבלו את לחצי הקרקע וימנעו העברת כוחות כלשהם למבנים.

ב. יש להפעיל תכנית ניקוז בהתייעצות ע? יועץ ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי מר עילי למניעת נזק בקרטון שהוא רגיש למבנים.

ג. ביסוס המבנים ייעשה בשיטת כלונסאות על בסיס קידוחי נסיון פרטניים.

ד. האבן הקירטונית אינה מתאימה לחיפוי קירות, יקב עמידותה הנמוכה בארוזיה.

ה. יבוצעו בדיקות לקביעת רמת העבידות של הקרטון באתר. תוצאות הניסוי יקבעו את המפרט האופייני לאתר (אבן מכסימלית, דירוג מכני, עובי השכבות, צפיפות, רמת הדיוק).
ו. ביצוע המדרונות יעשה בליווי גיאולוג ומודד.

[מתכנית : 102-0082552]

עצים בוגרים

שימור והעתקת עצים:

א. עץ לשימור: במגרשים בהם מסומנים עצי? לשימור בנספח העצים ובתכניות הפיתוח (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) מחויב היזם להראות בתוכנית ובמפרט אגרונום, אמצעים לביצוע השימור במהלך העבודות ולאחר מכן על ידי הבעלים או הרשות המקומית. הנ"ל יכול בין השאר הגנה פיזית לעץ גדר איסכורית, והשקיית עזר במהלך העבודות. תכנית השימור תערך על ידי אדריכל נוף לפי מפרט אגרונום.

ב. עץ להעתקה: במגרשים בהם מסומנים עצים להעתקה בתכניות הפיתוח (ציבורי, פרטי, כביש או אחר) מחויב היזם להראות בתכנית ובמפרט אגרונום, אמצעים לביצוע ההעתקה. כולל הגנה ושמירה על העץ במהלך העבודות בתחומי המגרש, ולאחר ההעתקה את האמצעים לשמירת העץ על ידי הבעלים או הרשות המקומית. הנ"ל יכול בין השאר הגנה פיזית לעץ גדר איסכורית, והשקיית עזר במהלך העבודות. תכנית ההעתקה תערך על ידי אדריכל נוף לפי מפרט אגרונום ותאושר על ידי פקיד היערות.

1. תנאי לתחילת תכנון מפורט לכל שלב בביצוע השכונה יהיה סיום משותף עם אדריכל הנוף לבדיקת וסיווג העצים בהתאם לנספח עצים בוגרים שבשטח השלב המתוכנן.

2. תנאי להיתר ראשון לכל שלב בביצוע יהיה קיום סיום כנ"ל.

3. הסיורים ייערכו עם תחילת התכנון כדי לאפשר את משך הזמן הנידרש לצורך הכנת העצים להעתקה ולשימור.

4. הכנת העצים להעתקה ולשימור יהיו על פי מפרט ועל פי הנחיות אגרונום.

5. עצים להעתקה יועתקו למגרש 308 בהתאם להוראות הנספח ולפי תכנית מפורטת לנטיעות בשצ"פ הנ"ל, אשר יפותח בחלקו התחתון (כולל עיצוב פני הקרקע לגובה מתוכנן והכנת השטח לנטיעות עצים בוגרים ומערכת השקיה) עם תחילת פיתוח התכנית.

[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.

הערות והוראות כלליות

הערה

[מתכנית : 102-0082552]

1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל את גובה המתקנים הטכניים.

2. יותרו קווי בנין 0 תת קרקעיים לצורך חניה, כולל רמפות וגישות לחניה.

3. לעת היתר בניה תתאפשר תוספת זכויות בניה לשטחי שירות לשימוש של חניה בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אשר יתווסף בתחום המגרש והכל במסגרת עמידה בתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

4. ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.

5. למען הסר ספק, ניתן לנצל את זכויות הבניה המוגדרת ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" לשימוש אחד בלבד או למגורים או למוסדות צבור. זכויות הבניה המותרות ביעוד זה הינן בהתאם לזכויות הקבועות לשימוש הרלוונטי ואינן במצטבר.

בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ביעוד "מגורים ב", "מגורים ג" ומגורים ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות בשטח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד. קווי בנין:

יותרו קווי בנין 0 תת קרקעיים לצורך חניה, כולל רמפות וגישות לחניה בלבד.

- מוסדות התכנון רשאים לקבוע כי תנאי להפקדת תכנית, הוא צירוף של נספח בינוי הכולל הוראות בעניינים הבאים, כולם או מקצתם :
- א. המיקום, הצורה והמידות 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 גינון, נטיעה, ריצוף, התקנת שבילים ומדרגות, תעלות וביבים לניקוז מי גשמים ובניית 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, גינון 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 : 102-0082552]

תנאים למתן טופס איכלוס

1. תנאי לאישור אכלוס במגרשי מגורים, יהא גמר פיתוח מגרשי השצ"פ הסמוכים להם, כאמור בסעיף תנאים למתן היתר בניה כ"ו. כמו כן, תנאי לאישור אכלוס אחרון בתכנית, יהא גמר פיתוח כל השצ"פי? בתחום התכנית.
2. תנאי לתחילת איכלוס יח"ד בתכנית זו יהא פתיחת דרך מס' 38 לתנועה בחתך דו מסלולי (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) בקטע שער הגיא-נוחם.
3. תנאי למתן טופס אכלוס הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
4. תנאי להיתר אכלוס ראשון יהא גמר ביצוע דרך מס' 100 (כביש הטבעת) המעוגן בתכניות ד / 1 ת 2 בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
5. תנאי למתן טופס אכלוס למבני מגורי? אלה יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח, שהוכן על ידו.
6. תנאי למתן טופס אכלוס למבני הציבור הגובלים עם כביש 38 יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח, שהוכן על ידו.
7. תנאי לקבלת טופס איכלוס ליתרת יח"ד מעבר ל-1,000 יח"ד (כאמור בסעיף 6.15 כ"ה להלן), יהא גמר ביצוע עבודות פיתוח למבני הציבור של 1000 יח"ד הראשונות בתכנית.

[מתכנית : 102-0082552]

חלוקה ורישום

1. 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.
2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. 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 המדוייק של הבינוי בתחום העיצוב. מקום שהעיצוב המיוחד כולל שינוי לתכנית מתאר מאושרת תסווג תכנית העיצוב גם כשינוי לתכנית מתאר.

ג. על פי החלטת הועדה 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: 102-0082552]

סטיה ניכרת

הנושאים המפורטים להלן יחשבו סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002:

1. מספר יחידות המינימלי המחויב לביצוע בתכנית זו הינו 1,639 יח"ד.
2. שינויים בקווי בניין: צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין.
3. שינוי השימושים של מבני הציבור עפ"י המפורט בתכנית זו.
4. תנאים למתן היתר בניה ותנאים לאכלוס לעניין דרכים ותשתיות.

[מתכנית: בש / 200]

אתר בניה

לא יוקם בנין על קרקע שאינו מגרש בניה.

[מתכנית: 102-0082552]

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: 102-0082552]

הפקעות והוראות רישום

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

[מתכנית: בש / 200]

הפקעה

השטחים המיועדים והמוגדרים לצרכי ציבור כמשמעם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה מיועדים להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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