



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: 34581 חלקת מקור: 26
שטח רשום עפ"י מפת גוש: 4515 מ"ר

מגרש: 214 תב"ע קובעת מגרש: 102-0062257

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>
6998	02/03/2015	13/11/2013	שכונה ד'5 - שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש	102-0062257
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: 102-0062257]

בי"ס תיכון, מקווה, מגרשי ספורט.

[מתכנית: 102-0062257]

שימושים מותרים

מוסדות ציבור ומגורים.

[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: 102-0062257]

הוראות לשימושים

אדריכלות

1. א. בתרחיש עבור אוכלוסייה בעלת גודל משפחה ממוצע של 5.5 נפשות, ההוראות לתאי השטח ביעוד זה, יהיו כמפורט בסעיף 4 תת סעיף "מבנים ומוסדות ציבור" וכמופיע בנספחי הבינוי והפיתוח.

1. ב. בתרחיש זה, זכויות הבניה, גובה המבנים ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5 בשימוש: מוסדות ציבור.

2. א. בתרחיש עבור אוכלוסייה בעלת גודל משפחה ממוצע בבית שמש ההוראות לתאי השטח ביעוד זה, יהיו כמפורט בסעיף 4 תת סעיף "מגורי? ב".

2. ב. בתרחיש זה, זכויות הבניה, גובה המבנים ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5 בשימוש: מגורים.

2. ג. טיפוסי הבניה יהיו אותם טיפוסי בניה כפי שנקבעו בתאי שטח המיועדים למגורים ב' במגרשים הסמוכים על פי המתואר בהוראות התכנית לבניה ביעוד מגורים ב' בכל הנוגע לגבהים, דירוגים, חומרים, אופי ועיצוב אדריכלי, פתרונות חניה ונגישות, קווי בנין ומרווחים בין מבנים וכיוצ"ב, בהתאמות הנדרשות עכב שינויים בגבהים של הדרכים הסמוכות, שיפועי הטופוגרפיה וכיוצ"ב.

2. ד. בתא שטח 214 בפנינת הרחובות 40 ו-41, בנין המגורים יהיה הטיפוס פינתי כמתואר בנספחי הבינוי בצמתים אחרים. הבניין יתייחס לצומת ולשני הרחובות המצטלבים בו. תנאים למתן היתרי בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהא מותנה באיכלוס מלא של השכונה ומיצוי הפרוגרמה הציבורית העונה על צרכיה המלאים ע"פ ההנחיות המיוחדות שבסעיף זה.

1. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מוסדות ציבור:

א. כל התנאי? המפורטים בסעיף 4 תת סעיף מבנים ומוסדות ציבור, חלי? על הבניה למוסדות ביעוד זה.

2. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש מגורים:

א. תאי השטח שחוות הדעת המתוארת לעיל תקבע כי אינם נדרשים כשטח למבנים ומוסדות ציבור, יותר בה? השימוש למגורים ב' והועדה המקומית בית שמש תוכל לאשר בה? בקשות להיתרי בניה למגורים כמפורט בהוראות התכנית ובנספחי הבינוי למגורים ב. כל התנאים המפורטים בסעיף 6 החלים על שימוש מגורים ביעוד מגורים ב' חלים על הבניה למגורים ביעוד זה. כל בקשה להיתר בניה לבנין למגורים כתאי שטח אלה, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום תא השטח בקנ"מ 250: 1 כמוגדר עבור מגרשים ביעוד "מגורי? ב".

הנחיות מיוחדות

השימוש במגרשים אלו א? למגורים או למוסדות ציבור, ייקבע לאחר איכלוס השכונה ולאחר שתועבר לוועדה המקומית בית שמש חוות דעת של מהנדס העיר המפרטת את סה"כ הצרכים הפרוגרמטיים למגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, בהתבסס על הפרוגרמות שבנספח 14 ובהתאם לצרכים המלאים של האוכלוסייה המאכלסת את השכונה.

ניתן לקבוע במגרשים אלו שימוש למגורים אך ורק אם יתברר מחו"ד מהנדס העיר כי אין צורך בתאי שטח אלו לשימוש למבנים ומוסדות ציבור.

למען הסר ספק, שימוש למבנים ומוסדות ציבור או למגורים יעשה במגרש שלם ולא ניתן לחלק מגרש ליעודים שונים אלה וכן לא יותרו שימושים ציבוריים במבני מגורים.

צפיפות

[מתכנית: 102-0062257]

יח"ד

38

-

מס' יחידות דיור

שטח בניה

[מתכנית: 102-0062257]

אחוז

145

-

אחוזי בניה כוללים למגורים

[מתכנית : 102-0062257]	אחוז	195	-	אחוזי בניה כוללים מ. ציבור
שטחים עיקריים				
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	3876	-	ש. עיקרי מעל מפלס כ.ק. למגורים
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	5190	-	ש. עיקרי מעל מפלס כ.ק. מ. ציבור
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	1355	-	ש. עיקרי מתחת מפלס כ.ק. מ. ציבור
שטחי שרות				
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	1520	-	ש. שירות מעל מפלס כ.ק. למגורים
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	1580	-	ש. שירות מעל מפלס כ.ק. מ. ציבור
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	1140	-	ש. שירות מתחת מפלס כ.ק. למגורים
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	675	-	ש. שירות מתחת מפלס כ.ק. מ. ציבור
תכסית				
[מתכנית : 102-0062257]	אחוז	80	-	תכסית
גובה מבנה/מספר קומות				
[מתכנית : 102-0062257]		4	-	מספר קומות מעל כ.ק. מ. ציבור
[מתכנית : 102-0062257]		5	-	מספר קומות מעל כ.ק. למגורים
[מתכנית : 102-0062257]		2	-	מספר קומות מתחת כ.ק. למגורים
[מתכנית : 102-0062257]		3	-	מספר קומות מתחת כ.ק. מ. ציבור
[מתכנית : 102-0062257]	מ'	18	-	גובה מבנה מעל כ.ק. למגורים
[מתכנית : 102-0062257]	מ'	14.50	-	גובה מבנה מעל כ.ק. מ. ציבור
קווי בנין ומרווחים				
[מתכנית : 102-0062257]	מ'	5	-	קו בנין קדמי למבני ציבור. 5 מ' למגורים ב'.
[מתכנית : 102-0062257]	מ'	5	-	קו בנין צידי-ימני למבני ציבור. 4 מ' למגורים ב'.
[מתכנית : 102-0062257]	מ'	5	-	קו בנין צידי-שמאלי למבני ציבור. 4 מ' למגורים ב'.
[מתכנית : 102-0062257]	מ'	5	-	קו בנין אחורי
מידות מגרש				
[מתכנית : 102-0062257]	מ"ר	4516	-	גודל מגרש

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.

[מתכנית : 102-0062257]

חניה

א. תקן החניה המחייב יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
ב. פתרונות חניה תקניים מנחים יהיו כמופיע בנספחי התנועה והבינוי ובנספח טיפוס הבניה ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והיקפי בניה, שטחים מגוננים, בתי גידול

לנטיעות, אמצעי מי נגר וכיוצ"ב ושהכניסה לחניה תהיה במקום המצויין בנספחי הבינוי והפיתוח והתנועה או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם.
ג. הכניסות לחניות יהיו כמסומן בנספח התנועה כאמור. שינויים בכניסות אלו ייעשו במסגרת אישור תכנית תמרור לכל תחום התכנית, ע"י רשות התמרור המקומית.
ד. במקרים בהם תהיה כניסה משותפת לחניונים של שני תאי שטח נפרדים, החלק המשותף של הגישה אל החניונים ירשם כזיקת הנאה משותפת לשני תאי השטח.

[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 וגימורם 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:
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.

[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.

- חדר לבניה בעתיד בדירות שנועדו להרחבה.
 במגרשים בהם סומנו בנספחי הבינוי והפיתוח דירות להרחבה, היתר הבניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה לשטח עיקרי ושטח שירות. בתכנית הבינוי והפיתוח למתחם התכנון ו/או בהיתר הבניה הראשון לכל מגרש, יוגדרו חדרים לבניה בעתיד כמפורט להלן:
- חדר לבניה בעתיד יהיה חלק מיחידת הדיור אליה שויך.
 - חדרים לבניה בעתיד ימוקמו ככל האפשר באגפים שלמים נמוכים ממפלס הרחוב העליון ובחזיתות אחוריות, באופן שתמנע פגיעה בחזות המבנה בעת הבניה ובשלבי הביניים.
 - הקמת חדרים לבניה בעתיד תותר רק לאחר 3 שנים לפחות מיום קבלת טופס 4 לאכלוס הבניין המקורי.
 - עד לביצוע החדר לבניה בעתיד בפועל, שטחו בקומת הקרקע יהיה משותף ולא יוצמד לדירה כלשהיא.
 - על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה את כל פעולות ההכנה ההנדסיות הנחוצות להרחבת הדירות לכדי מיצוי מלא של זכויות הבניה.
- א. מרפסות ומצללות:
 עומק מינימלי של מרפסת הוא 2 מטר, למעט בתא שטח מס' 159 (דיור מיוחד).
 כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב במצללה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר המצללות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה. מהנדס העיר יאשר את הביצוע האחיד של המצללות בבקשה להיתר. כל יחיד תחויב בבנית מצללה אחת לפחות למעט במרפסות זיזיות.
- ב. חלונות ממ"דים:
 יש להעדיף הפניית חלון ממ"ד לחזית צדדית ולא לרחוב ציבורי או שטח פתוח ציבורי.
 מיגון החלונות חדרי הביטחון יהיה מסוג נגרר לתוך כיס ניסתר.
- ג. טיפול במשטחי הגג:
 באזורי המגורים הגגות יהיו גגות רעפים ו/או שטוחים. במבני הציבור יותר השימוש במגוון גגות. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:
 אזורים טכניים כולל עבור קולטי שמש ודודי שמש, ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, אך לא על מבנה היציאה לגג. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש. מתקני אורור. אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו. אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. לא יותר חיפוי גוונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגה כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים, אלא באישור מהנדס העיר.
- ד. גגות משופעים:
 גגות הרעפים יהיו מורכבים ממישורים משופעים פשוטים בשיפוע של עד 30 מעלות, ללא בליטות ושקעים. יהיו 2 שיפועים או 4 שיפועים לגג בבניו. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות).
 גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. יוצגו פרטי המזחלות.
- ז. אבני כרכוב:
 אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.
- ח. אנטנות וצלחות תקשורת:
 מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.
- ט. שילוט:
 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.
- אסור השימוש בשלטי ארגז המוצבים ע"י קירות אבן אן בחללים בין עמודי ארקדה.
 י. קולטי שמש ודודים על הגג:
 1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש ודודים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.
 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
 מבואות ומחסנים בבניי מגורים:
 א. תותקן רחבת כניסה משותפת במפלס הכניסה לבנין, ששטחה לא יפחת מ- 20 מ"ר.
 ב. יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבנין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ- 3 מ"ר ליחיד.
 ג. ייבנו מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ולא יפחת מ- 5 מ"ר. התקנת

המחסנים הדירתיים תותר בקומת הכניסה או במרתף.
גובה בנינים, מספר קומות, ומפלס הכניסה (מפלס ה-00) מופיעים בנספחי הבינוי והפיתוח בקנ"מ 500:1, בנספחי החתכים, בחוברת טיפוס הבניה, וכן בטבלת זכויות הבניה. תותר סטייה של עד מטר אחד ממפלס הכניסה (ה-00) המופיע בנספחים, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב, ובלבד שתתאפשר נגישות מהמדרכה ע"פ תקן הנגישות התקף.
מסתורי כביסה: לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות או חצר הכוללת פתרון לתליית כביסה לייבוש. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
א. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
ב. הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית ו/או אחורית בלבד.
ג. אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.60 מ'.
ד. פרטי המסתורים יוצגו בהיתר הבניה.
חיפוי הבניינים במתחמי הבניה:

כל הבניינים יחופו בשלמותם באבן טבעית, מסותתת, מונחת בנידבכים אופקיים. לא יותר השימוש בקירטון לחיפוי קירות עקב עמידותה הנמוכה לארוזיה. לא יותר השימוש באבן נסורה כלל.

יותר שימוש חלקי בחומרים עמידים אחרים עד לסך של 20% ממעטפת הבנין (לא כולל הגג). חלקי קירות שלא יחופו באבן יהיו בנטייה מקירות ההיקף העיקריים.
פרטי האבן בבניינים יהיו פרטי אבן מלאים, כגון שימוש בפנינות אבן מלאות שאינן חושפות את עובי החיפוי ואבני קופינג מלאות. כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר מהאבן. קירות תמך וגדרות בנויות יהיו באבן טבעית.
מזגנים: לכל יחידת דיור תסופק הכנה להתקנת מערכת מיזוג אויר ליחידה.
א. פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מיזוג מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.
ב. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית הצדדית או משולבים במרפסות השירות.
ג. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו במרפסות השירות של היחידות, בקרקע הצמודה לבנין או באופן מוסתר על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין ובצורה שלא תהיה הפרעה אקוסטית ליחידות הדיור.
צנרת:

א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.
ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.
נושאים אלה יפורטו בתכנית הבקשה למתן היתר.
קווי בנין ומרווחים בין בניינים:
א. קווי הבנין יהיו כמסומן בנספחי הבינוי והפיתוח בקנ"מ 500:1 (נספחים מס' 1א' ו-1ב').
בנספחים אלו מסומנים קווי בנין עיליים, קווי בנין תת-קרקעיים, וכן קווי בנין מחייבים הרוזטות שבתשריט מצב מוצע, מתייחסות לקווי הבנין העיליים הפונים כלפי הרחובות.
ב. המרחק המזערי בין מבנים בתוך מתחם תכנון לא יפחת מ-6 מ', אלא במקרים של הצמדת מבנים.

[מתכנית: 102-0062257]

הוראות אדריכלות

בתא שטח 214 בפינת הרחובות 40 ו-41, בנין המגורים יהיה הטיפוס פינתי כמתואר בנספחי הבינוי בצמתים אחרים. הבניין יתייחס לצומת ולשני הרחובות המצטלבים בו.

[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 הבניינים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ג. קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים יחשב 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: 102-0062257]

שילוט

הוראות כלליות בנושא עיצוב שילוט על גבי בניינים:

1. שילוט כתובת רחוב במבני מגורים:
א. לכל בניין מגורים, יוצמד שלט המכיל את שם הרחוב ואת מספר הבניין של המבנה.
ב. השלט יוצב בחזית הפונה לרחוב, בגובה של כ-2.5 מ' ממפלס הכניסה, עם ארגז תאורה. החיווט של התאורה יהיה נסתר.
ג. גודל השלט, צורתו ודיגמו יקבעו על ידי מהנדס העיר, ובידיו תהיה הסמכות להחליף דגם מעת לעת.
ד. שילוט זה אינו מצריך רישיון שילוט.
2. ניתן להציב שילוט במישור עמודי הארקדה בתנאים הבאים:

- א. השילוט בקו העמודים עבור כל בתי העסק, יהיה בנסיגה ממישור פני העמודים ויהיה אחיד מבחינת הסוג, החומר, המידות ופתרון התאורה. השילוט יהיה שקוף. לא יותר שילוט ארגז.
- ב. השילוט יהיה בין פתחי עמודי הארקדה, ויותאם בצורתו לצורת הקשת של הארקדה ויוצמד אליה.
- ג. שילוט ניצב לכיוון ההליכה של הארקדה.

[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 : 102-0062257]

ביוב

- א. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י תאגיד המים והביוב. הביוב יתחבר לרשת הביוב העירונית הקיימת ומשם למאסף ראשי המגיע למכון הטיהור בצרעה. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה הנו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס העיר, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ג. 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.
- ד. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף, בין אם בחיבור גרביטציוני ישיר ובין אם דרך מכון הסניקה המתוכנן.
- ה. מכון טיהור וטיפול בשפכים : תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהא ביצוע התכנית בהתאם לשלביות שתקבע.
- ו. תנאי למתן היתר בניה לכל יחיד בתחום התכנית אשר מתחברת לתחנת הסניקה לביוב יהיה תחילת ביצוע תחנת הסניקה.
- ז. תנאי למתן טופס איכלוס ליחיד הראשונה שבתחום התכנית אשר מתחברת לתחנת סניקה לביוב, יהיה אישור מהנדס העיר ומשרד הבריאות לסיום ביצוע תחנת הסניקה, מערכת ההולכה וחיבורה למערכת הביוב העירונית, ושדרוג מט"ש שמשון כאמור לעיל.
- ח. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני המוביל לתחנת הסניקה.
- ט. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.

[מתכנית : 102-0062257]

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

[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 : 102-0062257]

תקשורת

1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון

ההבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

2. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.
3. במידה ויידרשו ארונות נוספים או מתקנים עליליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים, והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות, או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.
4. כל חדרי ההסתעפות לרשתות הטלפון, שידורי הטלוויזיה בכבלים וסוגי תקשורת אחרים בשטח התכנית, ימוקמו כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח בצמוד לחדר שנאים.
5. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
6. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.

[מתכנית : 102-0062257]

תשתיות

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות ויוכנו בהתאם לנספחי התשתיות של התוכנית, כחלק מתוכנית בינוי לביצוע.

(1 כללי:

א. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. לאורך דרך ציבורית יותר מעבר תשתיות עד למרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים המיועדים לבניה, בהתאמה לקירות תמך של הדרכים הציבוריות. בנוסף, תותר הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיוב' בתחום המגרשים בצמוד לגבול המגרש. עבור מעבר תשתיות בשטחי יער במקומות בהם מסומן שימור נופי - ראה סעיף יעוד יער מס. 4.10.

ב. ככלל, חיבורי מים וביוב יהיו לכל בניין/תא שטח בנפרד ללא שירשור. במידה והדבר לא מתאפשר, יותר מעבר קווי תשתיות דרך מגרשים שכנים ובתנאים הבאים:

1. הקווים יעברו בתחום שבין קווי הבנין לגבול המגרש וצמוד ככל הניתן אליו.

2. לא יהיו תאי ביקורת במגרשים השכנים.

3. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.

(2 ניקוז:

א. הבנייה באזורי התכנית תהיה בהתאם להוראות תכניות מתאר ארציות 4/ב/34 על תיקוניה.

ב. ככלל במגרשים, תכנון הפיתוח ייעשה תוך מחשבה על פתרונות להשהייה ולהחדרת מי נגר בשטחי הגינון (בכפוף לתנאי המגרש והנחיות הקרקע והניקוז). יש לציין את פתרונות הניקוז בבקשה להיתר הבניה. במידה וירוצפו חלקים מהשטחים הפתוחים במגרשים, הריצוף יבוצע באלמנטים המאפשרים חלחול מים. יותר מעבר ניקוז ממגרש למגרש במתחם.

ג. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קוי ניקוז ברחובות וחניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז.

צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט עם דגש על נוחות הולכי הרגל במעברי החצייה. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.

(3 תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית מאושר על ידי מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.

בבקשה להיתר הבניה יפורטו בין היתר הפתרונות בנושאים הבאים:

א. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן או יצופה בחומרים חדירים למים.

***** כלל זה אינו תקף עבור מגרשים למתקנים הנדסיים ועבור מגרשים מס. 401 ו-402 מול הככר העירונית במגרש מס. 601.*****

ב. תכנון הניקוז של מגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ו/או משהה ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש לשטח הציבורי.

ג. יש להטות כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לטובת בית השורשים של הנטיעות במגרש.

ד. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

ה. בשטחים הציבוריים תינתן עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. יובטחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

1. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב - תהיינה תת-קרקעיות.

2. גז:

א. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים.

ותותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/תאי שטח במתחם או למתחם

כולו.

- ב. פיתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבניה.
 - ג. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז(בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט (תשל"ז 1976) ותקן ישראלי ת"י 158. ההתקנה תהיה בתחום מגרשי הבניה בלבד.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח המגרש לאישור משרד העבודה והרווחה, ובמידת הצורך לאישור מינהל הגז במשרד התשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- התכנון כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
- כמות מתקני הגז וקיבולתם.

- מרחקים בין צוברי הגז ובין האלמנטים הסמוכים: בניינים, כבישים, מדרכות, חניונים תת קרקעיים, קומות תת-קרקעיות וכו'.
- מודגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישות התקן ת"י 158.
3. חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.
 4. מתקני התשתית יוסתרו מהעין בקירות צדדיים ובנישות סגורות בדלתות מתכת.
 5. תברואה ואצירת אשפה:

- א. פתרונות האשפה יהיו בתיאום עם העירייה ע"פ השיטה המקובלת בעיר לעת פיתוח התכנית בהתבסס על המצויין בנספחי הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1.
- ב. לפסולת לפעילות מסחרית יוקצו מיכלי אצירה נפרדים-כולל באזורים המשולבים עם מגורים.

ג. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים הציבוריים בכפוף לאישור מהנדס העיר.

[מתכנית: 102-0062257]

חשמל

1. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
2. כל מערכת ההולכה של החשמל בכל תחום התכנית תהיה תת קרקעית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל בשלב שלפני היתר הבניה לצורך בדיקה שהבניה המוצעת עומדת בתנאי היתר הסוג של תשתית קיימת, על פי היתרי סוג של הממונה במשרד הגנת הסביבה.
4. כל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית חייבת בהתייחסות חברת החשמל של מחוז ירושלים.

איכות הסביבה

סילוק פסולת בניה

[מתכנית: 102-0062257]

1. לא תותר כל השלכה של פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום יועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפונו באופן שהשטח יושב למצבו הטבעי.
2. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ופסולת שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.
3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניה.
5. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד ע"פ כמות פסולת צפויה, עליה הכריז מהנדס או אדריכל רשום.
6. תנאי למתן טופס 4 הוא הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
7. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים ושטיפת צמיגי משאיות.
8. ככל הניתן ייעשה שימוש בחשמל מהרשת.
9. טרם תחילה עבודות הפיתוח יתבצע חישוף שכבת הקרקע העליונה והיא תיערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים, ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים ציבוריים פתוחים.
10. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים, יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות כדי למנוע דדרת שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.

[מתכנית: בש / 200]

חומרים מסוכנים

- 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.

[מתכנית: בש / 200]

איכות אויר

- 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.

[מתכנית : 102-0062257]

בנייה ירוקה

מהנדס העיר, בבואו ליתן היתרי בניה, יכול להנחות מימוש התקנים לבנייה ירוקה, במלואם או חלקים נבחרים מתוכם לפי העניין ובהתאמה לעיר ולמאפייני הבינוי והאוכלוסיה ובהתאם לנספח לבנייה הירוקה.

[מתכנית : בש / 200]

מניעת מטרדים

הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר תנאים בדבר מניעת מטרדי סביבה בגין בניה או שימוש במקרקעין נשוא ההיתר.

[מתכנית : 102-0062257]

איכות הסביבה

א. בכל השטחים אשר אינם מיועדים לבינוי ולפיתוח, לא יתבצע פיתוח כלשהו למעט פעולות הנדרשות לצורך גישה לציבור, העברת תשתיות ומיגונים אקוסטיים.
ב. קווי הדיקור של הבינוי, הטיילת והדרכים המתוכננות לא יחרגו מתחום המגרשים של אותם יעודים, אל תחום השטחים הפתוחים הטבעיים.
ג. סקר גיאופיזיים וצמחים נדירים והעתקתם ייעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים ובליווי אגרונום. ככל הניתן גיאופיזיים יועתקו לשצ"פים ו/או לטיילת שבתחום התכנית. הגיאופיזיים ייאספו ע"י ידנית קבלת העתקות מאושר ע"י רט"ג, בתאום מול רט"ג ולאחר קבלת אישור מהם בכתב. העתקת הגיאופיזיים תבוצע בהתאם להוראות שבנספח מס' 11- "נספח נופי סביבתי" הקובע הנחיות לנושא אופן ונוהלים להעתקת גיאופיזיים. תאום איסוף הגיאופיזיים יכלול בין השאר את נושא מועדי ההעתקה, סימון השטחים המיועדים להעתקה, סימון אזורי שתילה זמניים / הנחיות אחסון, הנחיות לגבי מיקומם הסופי וכיוצ"ב.

ד. טרם תחילת העבודות בשטח יתבצע איסוף של צב היבשה המצוי. הפרטים אשר יימצאו בשטחים המיועדים לבינוי ולפיתוח, יועברו לשטחים טבעיים של גריגה ובתה, בתיאום עם רשות הטבע והגנים. הסקר וההעתקה יבוצעו ע"י אקולוג ובהתאם להנחיות רט"ג.
ה. במסגרת הגינון ייעשה שימוש מירבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסכניים בצריכת מים. לא ייעשה שימוש במיני צומח המוגדרים כפולשים. יתבצע מעקב אחר התבססות צומח פולש בשטחים הסמוכים לבינוי, ובהתאם יינקטו 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 עבודות הבניה ישוקמו באחריות בעלי המגרשים הגובלים, לפי החלטת מהנדס העיר, ולא יאוחר ממועד אכלוס המגרשים הגובלים.
ט. תכנון השצ"פים יעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטחים ובהתאם לנספחי הנוף והפיתוח. בשטחים עשירים בערכי טבע מוגנים ייעשה מאמץ לשמור על ערכי הטבע האטרקטיביים בשטחים הפתוחים למיניהם. בתכנון שטחים אלה יקבעו הנחיות מיוחדות שיעודן מניעת הפגיעה בערכים המיוחדים ומאפיינים את האזור.
י. שימור תשתיות טבעיות בתחום השטחים הפתוחים למיניהם יעשה על בסיס הנספחים הנופיים ונספחי הפיתוח. לעת הכנת תכנון מפורט לשטחים אלה ייבחנו כל המשתנים הנ"ל ע"י אדריכל הנוף והאקולוג כדי להבטיח את איכות השטח כאמור.
יא. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים פתוחים, שהם בעלי ערך ועניין, ישומרו בפיתוח השטח, ככל שהדבר משתלב בתכנון.
אשפה :

לכל בניין / תא שטח יהיה פח טמון רגיל או מפוצל לזרמי הפרדה ו/או עגלות ייעודיות למיחזור חומרים שונים, בחצר מותחמת ומוסתרת עם נגישות לרחוב לצורך פינוי, או בכל שיטה שתיקבע ע"י אגף שפ"ע של הרשות המקומית.
במקרים בהם מתקן אצירת אשפה אחת ישרת שני תאי שטח צמודים, יירשם המתקן כזיקת הנאה משותפת לשני תאי השטח.
במגרשי מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, מבני ציבור, יתואמו פתרונות אצירת האשפה עם עיריית בית שמש.

[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 : 102-0062257]

הגנה אקוסטית

התנאים להוצאת היתרי בניה לפי התקדמות הפיתוח האיזורי והמקומי יהיו כדלקמן:
יובהר בזאת כי שלביות הביצוע והוצאת היתרי הבניה מתייחסת לכלל יח"ד הדיור
במצטבר בדרום בית שמש וכי ניהול המעקב אחר הוצאת היתרי בניה יעשה ע"י הוועדה
המקומית.

1. נושאי תחבורה ותנועה:
 - א. לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא לאחר תחילת ביצוע עבודות סלילת דרך מס. 38 בקטע שער הגיא - נוחם וההפרדה המפלסית בין דרך מס' 38 למסילת הרכבת, הכל לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרון המוסכמת.
 - ב. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-3000 יח"ד יהא סלילת דרך מס' 5 בקטע שבין דרך מס. 375 לרחוב הרב הרצוג.
 - ג. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-6000 יח"ד יהא פתיחה לתנועה של דרך מס' 38 בקטע נוחם-רמת ב"ש במתכונת דו-מסלולית (לפחות שני נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים.
 - ד. 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 המחוזית.
 - ה. תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל-170 יחידות הדיור הראשונות בשכונה, יהיה השלמת מסוף התחבורה הציבורית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך מס. 100 ("כביש הטבעתי") במעוגנת בתכניות 102-0074732 ו-102-0066951 (שכונות ד'1 וד'2). תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית להסדרי התנועה בשכונה ע"י רשויות התמרון המוסכמות. בעת אישור תכנית הסדרי התנועה ייבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה רובעיות ובכלל זה הדרכים, חתכי הרוחב של הדרכים, מעברים, הפרדות מפלסיות בדרך מס. 5 וגשר בדרך מס. 100 ("כביש הטבעתי") ברובע ד'. הביצוע בפועל ייקבע בהתאם למסקנות הבחינות הנ"ל.
2. נושא הטיפול האזורי והמקומי בשפכים:
 - א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון.
 3. נושא הטיפול האזורי והמקומי בניקוז:
תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז.
 4. נושא טיפול האזורי והמקומי בחשמל:
תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הוצאת היתר לתחמ"ש הכלול בתכנית בש/181.
 5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הוצאת היתר בניה ל 60% מהיקף יחידות הדיור במתחם 2 ו/או 2* בהתאם לקבוע בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/1/30. יחד עם זאת תותר בניית תחנת השאיבה בתא שטח 717 בכל שלב לפי הצורך, ללא תלות בסעיפי שלביות הביצוע של בתמ"מ.
 6. נושא תיאום בטחוני:
תנאי להתחלת עבודות בניה יהיה הודעה לחיל האוויר שבועיים לפני העליה על הקרקע. במידה ולצורך ביצוע 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 מן הגובה הנ"ל יש לקבל את אישור משרד הביטחון.
 7. תנאי להיתר בניה אחרון, יהיה השלמת תכנון של מבני ציבור בתחומי חינוך, מתנ"ס וטיפת חלב.
כל בקשה לקבלת היתר בניה במגרש מגורים לבנין בודד בתוך מתחם תכנון שבאזורי המגורים ובייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח מתחם התכנון בקני"מ 250:1. המידע הנדרש בתכניות הבינוי והפיתוח אלה מפורט בהוראות הבינוי והפיתוח שבתכנית זו.
 1. כל בקשה לקבלת היתר בניה במגרש מגורים לבנין בודד בתוך מתחם תכנון שבאזורי המגורים ובייעוד מגורים (מבנים ומוסדות ציבור, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח מתחם התכנון בקני"מ 250:1. המידע הנדרש בתכניות הבינוי והפיתוח האלה מפורט בהוראות הבינוי והפיתוח בתכנית זו.
 2. עבור בנינים הכוללים תכנון לבניית חדר בעתיד יש להציג בבקשה להיתר את מלוא היקף זכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות הבניה.
 3. תנאי להיתר בניה יהיה קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס. ראה סעיף הנחיות ביסוס.
 4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום העיצוב פיתוח מתחם התכנון בו נמצא הבנין בכללותו, עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מיננת.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור בדבר ניקוז גז ראדון במרתפים.
 8. אישורים נדרשים טרם תחילת הפיתוח ע"י היזם:
 - א. אישור סקר התואם עם רט"ג, לאיתור צבי יבשה (מין בסכנת הכחדה בישראל)

ההערכתם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים.

ב. אישור מטעם רט"ג על ביצוע העתקת הגיאופיטים ועל כך שההעתקה בוצעה לשביעות רצונם.

ג. אישור פקיד היערות לעניין ביצוע הנדרש לעצים לשימור ועצים להעסקה.

ד. אישור חברת חשמל מחוז ירושלים למערכת הולכת החשמל ולחדרי השנאים.

ה. אישור המשרד להגנת הסביבה לנספח אקוסטי מפורט לשורת המבנים הקרובה לכביש 38 בתאי שטח מס' 104-102.

ו. אישור רשות העתיקות (ראה סעיף עתיקות).

ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכד' וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

בעל היתר הבניה, יעתיק לפי הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י מהנדס העיר.

ח. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד "מי שמש" ומשרד הבריאות והגורמים המוסמכים לענין זה.

ט. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים למגרשים, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

9. תנאי להוצאת היתרי בניה לדרכים הוא אישור משרד התחבורה ורשות התמרור המקומית לתכנית כלל שכונתית של הסדרי התנועה.

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.

2. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:

א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה ללוח"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.

ב. התוויית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.

ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.

ד. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

3. 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.

[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: 102-0062257]

הוראות בזמן בניה

א. טרם תחילת עבודות פיתוח התחום התכנית יש לנקוט באמצעים שימנעו גלישת חומרי חציבה / חומרי בניה ועודפי עבודות עפר לכיוון שטחי יער, ע"י בניית קירות תומכים ע"פ התכנון המאושר.

ב. לא תותר חריגה מחוץ לגבולות התכנית לצורך ביצוע עבודות העפר הנדרשות להקמת הפרויקט ולצורך הכשרת דרכי הגישה והשרות בשלב הקמת הפרויקט. אם בכל זאת תידרש חריגה מהקו הכחול, כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', יתואם הדבר עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה/ מהנדס העיר, המשרד להגנת הסביבה, קק"ל, וכל רשות מוסמכת רלוונטית.

ג. לא יחרוג גבול העבודה מעבר לטיילת המסומנת בתשריט ובנספחי הבינוי, למעט עבור מרווח עבודה מיזערי לצורך הקמת הטיילת עצמה ולצורך גידור למניעת דרדרת והעברת תשתיות.

ד. במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות שימנעו דרדרת אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ. על הרישיון לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.

ה. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לקו הכחול גם אם זה לשימוש זמני. אם בכל זאת יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפוגו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי. שטחים לאכסון חומרים להקמת הפרויקט

יוקצו בתוך תחום התכנית או באתרים חיצוניים אשר יאותרו בתאום עם המחלקה
לאיכות הסביבה/מהנדס העיר.

ו. גידור אתרי הבניה :

עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרשי בניה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במגרש,
חלה חובה על מגיש הבקשה להיתר לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (אטומה ובגובה 2
מי' לפחות), אשר תבוצע באופן שלא תופרע עבודת בניית קירות הפיתוח בגבול המגרש.

ז. שטח התארגנות :

בשטח המיועד לפיתוח ניתן לאתר תחום להתארגנות קבלנים ואגירת חומרי עפר, באישור
מהנדס הרשות המקומי. בהיתר בניה יקבעו לוח זמנים ותנאים להחזרת שטח לקדמותו
לאחר סיום העבודות ואמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע,
עשן. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות, מערומי עפר ואזורי אחסנה בתחום שטחים
טיבעיים ושטחים שאינם מיועדים לפיתוח או לבינוי.

ח. יותר שימוש זמני, לפני איכלוס באזורי המגורים, בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטח
גן/פארק ציבורי לצורך עירום זמני של עודפי עפר ותחנת מעבר לפסולת בנין (מרכזי- לכל
תחום התכנית) ומגרסה. החומרים והציוד יפוננו לצורך הקמת השטחים הציבוריים
הפתוחים או השטח גן/פארק הציבורי והשלמתם לפני האיכלוס של מתחמי המגורים
הסמוכים באישור מהנדס העיר.

ט. תנאי לקבל טופס איכלוס במתחמים הסמוכים ובמתחמים שהיוו מקור לעודפי
החציבה הנו פינוי בזמן של החומרים והציוד הנ"ל וקבלות המוכיחות את העברת עודפי
העפר לאתרים מורשים.

[מתכנית : 102-0062257]

בינוי ו/או פיתוח

אזורי המגורים מחולקים למתחמים המהווים מתחמי תכנון כמופיע בנספח הבינוי
והפיתוח מס' 1 בקנ"מ 1:250 ובחברת טיפוס הבניה. הבינוי והפיתוח של מתחמי התכנון,
מספר יחידות הדיר, שטח הבניה המירבי. מספר הקומות וכיוצ"ב יהיו בהתאם לנספחים.
באישור הוועדה יותרו במתחמי התכנון שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים, שינוי
שטחי גינון, שבילים, חניות וההצמדות בתוך מתחמי התכנון, בכפוף לתנאים שלהלן :

- השינויים יבוצעו עבור מתחם תכנון שלם.

- אופי המרקם ישמר.

א. כתנאי למתן היתר בניה במגרשים למבני ציבור שגודלם מעל 2 דונם תוכן תכנית בינוי
בק.מ. 1:250 שתכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חזית רחוב, חתכים עקרוניים.

ב. כתנאי למתן היתר בניה במגרשי מגורים ומסחר תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1:250 שתוגש
על מתחם תכנון שלם, ותכלול את כל מגרשי הבניה במתחם והאזורים הציבוריים
הגובלים בו. תוכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבניין שלם גם כאשר ההיתר
ינתן לחלק מהזכויות ו/א בשלבים.

תכנית הבינוי בק.מ. 1:250 תכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חזית רחוב, חתכים
עקרוניים.

ג. בתכניות כנ"ל יוראו הדברים הבאים :

1. מיקומם הסופי של הבניינים במתחם התכנון, גובהם, מפלסיהם, צורתם, המרחקים
ביניהם, חניונים חיצוניים.

2. גדלי ומספרי הדירות בבניינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.

3. סימון מיקום וגודל החדרים לבניה בעתיד בדירות להרחבה.

4. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי הרגל ולכלי רכב.

5. סימון דירות להמרה.

6. מיקום רחבות הכניסה לבניינים. מיקום תאורת חוץ.

7. מימדים וצורה סופית של קולונדה ו/או חזית מסחרית, כולל מיקום ואיפיון שילוט
מסחרי.

8. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.

9. פרטים מחייבים לביצוע מצללות באופן אחיד לכל הבניין.

10. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציינים את
מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים או המתוכנן.

11. פרוט גדר זמנית אטומה לזמן הבניה למניעת דרדרת ומטרדים.

12. פרוט האמצעים למניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.

13. ציון מפלסי המגרשים והכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי החצרות המשותפות
והפרטיות.

14. מיקום השטחים המוגננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי נגר, הכל
בכפוף להוראות תכנית זו.

15. מיקום מקומות חניה כולל חניית אופניים, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות
פריקה וטעינה כנדרש.

16. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.

17. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.

18. מיקום מתקני תשתית כגון חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיוצ"ב.
תאום תשתיות עם מהנדס העיר יכלול בין היתר קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות
התשתית, לרבות קווי ביוב, עמודי תאורה, קווי תאורה וארונות תאורה וכל העבודות
הכרוכות לביצוע הנ"ל בתוך המתחם ובסמוך לו.

19. הקצאת מקום מתאים בכל מתחם לצוברי גז תת קרקעיים בתיאום עם מס'

[מתכנית : 102-0062257]

עתיקות

- תכנית רמת בית שמש רובע ד' (שכונות ד/1-ד/5) נמצאות בתחום אתרים המוכרזים כדין.
1. עבור רשימת האתרים והוראות נוספות, ראו נספח מחייב 16 ב', המופיע בסוף הוראות תכנית זו.
- עבור הוראות מנחות ראו נספח שימור מס' 16 א' חלק א', ב' וג'.

[מתכנית : בש / 200]

אתר עתיקות לשימור

מקום שנקבע כאתר עתיקות מרכזי ומיועד לשימור.
בשטחים אלו קיימים שרידים עתיקים צפופים ואין לשנות בהם את פני השטח הקיימים על ידי בניו דרכים, או בכל צורה אחרת. הגבולות הסופיים של השטחים לשימור ייקבעו רק לאחר חפירה ארכיאולוגית. יתכן וחלקים מהשטח יופשרו לאחר חפירה. שימושי הקרקע לשטחים אלו יקבעו לאחר חפירה ותיעוד ארכיאולוגי בהתאם לממצאים. בתחום אתר העתיקות לשימור תותר הקמת דרכים, חניות, שרותים ומתקנים המיועדים למבקרים באתר, רק לאחר תיאום ואישור עם רשות העתיקות (ראה נספח מספר 2).
בשטח המיועד לשימור, יהיה בעל הקרקע ו/או המחזיק בה אחראי לביצוע פעולות תחזוקה שוטפות לשמירת השרידים העתיקים, כפי שיקבע על ידי רשות העתיקות.

[מתכנית : 102-0062257]

הוראות פיתוח

- מפלס הכניסה הקובעת :
 - מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפורט בנספחי הבינוי והפיתוח.
 - מפלס הכניסה הקובעת לא יהיה גבוה יותר או נמוך מ-1.20 מ' ממפלס המדרכה בסמוך למרכז המגרש.
 - חיפוי קירות פיתוח במתחמי הבניה :
 - תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר השימוש במסלעות.
 - קירות תומכים, קירות פיתוח וגדרות בנויות יבוצעו באבן טבעית בלבד.
 - קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלו על 1.50 מ'. גובה קירות תומכים בחזית הפונה אל שטח פתוח / יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תומך גבוה מ-3.0 מ', ניתן יהיה לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מיזערי של 1.2 מ'. הדירוגים ישוייכו לחצרות הפרטיות הסמוכות ותתאפשר אליהן גישה.
 - 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.
 - כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני קירות תמך הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובזה. בקירות אלה לא יותר השימוש באבן לקט מחוררת חומה.
 - גדרות שאינן תומכות קרקע, וקירות תמך שהם חלק המשכי של הבניין, יצופו באבנים טבעיות מסותתות בעיבוד תלטיש, ומונחות בנדבכים אופקיים כדוגמת חיפוי הבניין עצמו. בקירות אלה ראש הקיר (קופינג) יהיה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. יותר חיפוי של קירות תמך המהווים חלק מפיתוח המגרשים ושאינם המשכיים לבנינים או שאינם מהווים חזית לרחובות, באבן חאמי.
 - ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי תקן ישראל ובאישור מהנדס העיר. לא יותר השימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא. פרטי המעקה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. פרטי גדרות פלדה והמעקות יהיו אחידים לכל מתחם תכנון.
 - בקירות תומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת, מוני מים, כניסות לחניות וכיוצ"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בניו ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר.
 - ניתן למקם את ארונות החלוקה (תשתיות חשמל, תקשורת, מים גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לחזית הרחוב בגבול המגרש, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות, והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום או מקום חניה.
 - במגרשים בהם שטח חניה גובל בדרך, תתוכנן הפרדה בין הרחוב לחניה אשר תוצג התכנית הבינוי של המגרש.
 - תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על כ-1 מ'.
 - הנחיות ביסוס :
 - המבנים לא יתמכו מדרונות ולכן יתוכננו קירות דיפון, תמך וכו' שיקבלו את לחצי הקרקע וימנעו העברת כוחות כלשהם למבנים.
 - יש להפעיל תכנית ניקוז בהתיעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי למניעת נזק באבן הקירטון, הרגישה לארוזיה.
 - ביסוס המבנים יעשה בשיטת כלונסאות על בסיס קידוחי נסיון פרטניים.
 - יבוצעו בדיקות לקביעת רמת העבידות של הקירטון באתר. תוצאות הניסוי יקבעו את המפרט האופייני לאתר (אבן מכסימלית, דירוג מכני, עובי שכבות, צפיפות, רמת הידוק).
 - הביצוע המדרונות יעשה בליווי גיאולוג ומודד.

[מתכנית : 102-0062257]

חומרי חפירה ומילוי

1. עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר, ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים. עודפי עפר שהם "טפלי" ישמשו למילוי בשצ"פים המיועדים למילוי או יועברו להטמנה באתר מורשה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. ראה נספח עודפי חפירה ומילוי ופסולת בנין- נספח מס. 9.
2. יידרש אישור מהנדס העיר לתכנית הנדסית לפיתוח שצ"פים שמיועדים למילוי בעודפי עפר. תכנית זו תכלול את הדברים הבאים:
 - א. אישור יועץ קרקע וביסוס לחומרי המילוי, הידוק, ושיכוב באופן שיאפשר פיתוח השצ"פ.
 - ב. תכנית להסדרת הניקוז, בשלב הסופי ולזמן העבודות.
 - ג. דרכי גישה.
 - ד. הנחיות לשימור שכבת הקרקע העליונה. העתקת גיאופיטים ועצים לפי נספח העצים לשימור.
 - ה. הקמת גדר היקפית וסימון הדיקור של המילוי, טרם תחילת העבודות.
3. באישור מיוחד של מהנדס העיר וע"פי הנחיותיו, יותר שימוש זמני, קצר ככל הניתן, בשטח ציבורי שיוגדר לצורך אתר וויסות זמני לטיפול בעודפי עפר לשם עירום זמני וטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין. על אתר זה יכולו ההוראות הבאות:
 - א. באתר הוויסות יותרו התכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בנין, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר, משטחים וכלי אצירה, קרקע וסלעים, מתקנים למיון ולהשבחה כגון: נפות ומגרסות, שטחים לוגיסטיים, משרדים, ביתן שומר, גידור, שערים, מאזני משקל, דרכי גישה, שירותים לעובדים, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תשתיות מים, חשמל וביוב - הכל בהתאם לכמויות וללוחות הזמנים שנקבעו מראש ואשר אושרו ע"י מהנדס העיר ולאישור היחידה הסביבתית העירונית לאמצעים למניעת מפגעים ולעמידה בתקנות.
 - ב. החומרים והציוד יפנו לצורך מימוש השטחים הציבוריים והשלמתם לפני איכלוס מתחמי המגורים הסמוכים.
 - ג. תנאי לקבלת טופס איכלוס במתחמים שהיוו מקור לעודפי החציבה הנו פינוי בזמן של החומרים והציוד, והגשה למהנדס העיר של קבלות המוכיחות את העברת עודפי העפר לאתרים מורשים.
 - ד. היתר בניה לאתר וויסות/תחנת מעבר לפסולת בנין ועודפי חפירה יכלול:
 1. מפה מצבית ועליה סימון גבולות האתר, מיקום המבנים והמתקנים, גדרות ושערים ותשתיות מים, חשמל וביוב לעובדים.
 2. שטח עירומי העפר וגובהם המירבי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'.
 3. הסדרת פתרונות הניקוז ומניעת היווצרות סחף עפר, קרקע ובוץ אל מחוץ לשטח האתר.
 4. סימון דרכי גישה ופתרונות תנועה.
 5. קביעה מחייבת למועד סיום פעולת האתר.
 6. הנחיות להשבת השטח לייעודו בתכנית ולשיקום מפגעים בסביבת האתר, ככול הנדרש.
 7. הנחיות סביבתיות:
 - א. המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית שורק יוכלו לחייב את המפעיל של האתר לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק ולדרוש נקיטת אמצעים למיזעור מפגעים, כגון:
 - אמצעי השתקה אקוסטיים ומתזי מים במגרסות ובנפות.
 - סלילה או הרטבה של דרכים, משטחי עבודה וערמות אחסון.
 - טיאוט ושימוש בשרוולים.
 - ב. אין לאחסן, לטפל ולתדלק כלים בתחום האתר.
 - ג. יש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים.

[מתכנית : 102-0062257]

עצים בוגרים

תכנית פיתוח נופי, שתאושר כחלק מהבקשה להיתר בניה, תקבע את השטחים אליהם יועתקו עצים בוגרים שנמצאו ראויים לכך, גיאופיטים ומיני צומח נדירים. בשטחים אלה תותקן מערכת השקיה קבועה לעצים. העבודה תבצע ע"י בעל מקצוע מתאים ובאישור רשות הטבע והגנים.

[מתכנית : 102-0062257]

עצים

1. חלה חובת נטיעת עץ בוגר לכל 200 מ"ר משטח מגרש או מתחם תכנון, או לכל הפחות לכל 3 יחידות דיור באותו תא שטח או באותו מתחם תכנון בו נמצא תא השטח.
2. בחניונים חלה חובת נטיעת עץ בוגר אחד לפחות לכל 4-5 חניות.
3. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה בדרג 8 ומעלה לפי תקן "שה"ם".

הערות והוראות כלליות

[מתכנית : 102-0062257]

הערות ברמת הטבלה

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים, כולל חניות ומרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. ייתכנו קומות חניה נוספות לצורך השלטת תקני חניה ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה- בשטח של עד 35 מ"ר תוספת שטח לרכב, אשר יתווסף בתחום המגרש בת הקרקע בלבד.
3. ייתכנו שינויים כמספר הקומות מעל או מתחת לכניסה הקובעת, בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה, כולל העברת שטחים בהתאמה.
4. גובה המכנה מעל למפלס הכניסה הקובעת אינו כולל את המתקנים הטכניים, המעקות,

חדר המדרגות היוצאות לגג.

5. זכויות הבניה המצויינים עבור תאי שטח 601 ו-701 הן עבור קיוסק, שירותים ומחסן גנני.
6. תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות שהן פתוחות בלבד, בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
7. למען הסד ספק, מתן לנצל את זכויות הבמה המוגזרות ביעוז מגודים ז' מבנים זמזסזות ציבור, לשימוש אחז בלבד/ממדים או מבנים זמזסזות ציבור. זכויות הבניה המותרות התן בהתאם לזכויות הקבועות לשימוש המבוקש 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 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.
- ג. סעיף זה לא יחול על שטחי חציבה שאושרו בתוכניות עד לאישור תוכנית זו.
- ד. חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של כל בנין מוצע.
- ה. המיקום, המפלסים והצורה של דרכים ושטחי חניה, לרבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מהסלילה.
- ו. אחזקה של דרכים פרטיות, גינון ושטחי בניה.
- ז. קביעת שלבי הביצוע של הבינוי והאחראים לביצוע השלבים השונים.
- ח. 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 : 102-0062257]

תנאים למתן טופס איכלוס

1. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהיה הקמת מתקן התחמ"ש ע"פ תכנית בש/181 והפעלתו.
2. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהיה ביצוע התכנית בהתאם לשלבויות שתקבע בתכנית האב לביוב.
3. תנאי לתחילת איכלוס יחידות דיור יהא פתיחת דרך מס' 38 לתנועה בחדך דו-מסלולי בקטע שבין שער הגיא לנוחס.
4. תנאי לאישור אכלוס במגרשי מגורים יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הסמוכים להם. ביצוע השבילים במלואם יהיה תנאי לאיכלוס הבניינים שלאורכם. ביצוע הכרך העירונית בתא שטח 601 והגשר התחתי להולכי רגל שמתחת לכביש 40 יהיה תנאי לאיכלוס מגרשים 401 ו-402.
5. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
6. איכלוס מגרשים גובלים למגורים ולמוסדות ציבור יותנה בסיום פעולת אתר וויסות זמני לעודפי עפר (ראה סעיף הוראות בזמן הבניה), בכפוף להנחיות מהנדס העיר.
7. תנאי לאיכלוס מגורים במרחק של לפחות 100 מ' מאתר וויסות זמני לעודפי עפר (ראה סעיף הוראות בזמן הבניה), יהיה הפסקת הפעילות של האתר והגבלות נוספות, ככול שיינתנו במסמך הסביבתי ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
8. דרכים : תנאי לאיכלוס מגורים יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כולל הדרוש לתחבורה ציבורית ואישור ע"י מהנדס העיר.
9. תנאי לאישור אכלוס ראשון יהיה גמר ביצוע דרך מס. 100 ("כביש הטבעת") המעוגן בתכניות 102-0074732 ו-102-0066951 (שכונות ד' ו-ד') בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
10. תנאי לאכלוס יהיה גמר ביצוע עבודות פיתוח במגרשים למבנים ומוסדות ציבור לשימושי חינוך, מתנ"ס ותחנה לאם ולילד.
11. תנאי לאישור איכלוס מלא של תכנית זו יהא גמר פיתוח כל השצפ"ים והשבילים במלואם והפארק / גן ציבורי שבתחום התכנית וגמר ביצוע עבודות העפר במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.

[מתכנית : 102-0062257]

חלוקה ורישום

1. עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ו/או מגישי הבקשות להיתרי הבניה ועל חשבונם, תשריט חלוקת הקרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"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: 102-0062257]

סטיה ניכרת

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

א. הגדלה של מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית או במתחם תכנון, להוציא העברת יחיד בין תאי שטח הנמצאים באותו מתחם תכנון, ע"פ הוראות תכנית זו.

ב. שינויים בקווי בנין: צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין.

ג. הגדלת גובה המבנה: הגובה המירבי יהיה לפי הרשום בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5, ובכפוף לסעיפי הגמישות כמצויין בהערות שבטבלה זו.

ד. אי מילוי התנאים למתן היתר בניה והתנאים לאיכלוס לעניין דרכים ותשתיות.

[מתכנית: בש / 200]

אתר בניה

לא יוקם בנין על קרקע שאינו מגרש בניה.

[מתכנית: 102-0062257]

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

[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.

התראות לחלקה:

אתר עתיקות לשימור בש / 200

אתר עתיקות בש / 200

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