

רמת בית שמש – שכונת מגורים משקפיים דרום

תכנית מתאר מקומית

102-0122945

נספח 8 – תדריך פיתוח נופי

תאריך: אוקטובר 2015

התוכן:

א. הנחיות פיתוח נופי

1. פיתוח מתחמי מגורים
2. פיתוח מבני ציבור
3. פיתוח נופי לשצ"פים
4. פיתוח נופי לדרכים
5. ריהוט רחוב

ב. דרישות לקבלת היתרים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28-7-16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הנחיות פיתוח נופי

אזור המגורים הדרומי של רמת בית שמש המהווה המשך ישיר של אזור המגורים והתעסוקה המשולב נמצא על התפר בין העיר בית שמש לבין השטח הפתוח. הוא מהווה את הקצה המזרחי של העיר, בתפר בין שפלת יהודה ובין איזור ההר. נשקף ממנה נוף דרמטי של מורדות הרי ירושלים. אופי הפיתוח משקף את הסיטואציה המיוחדת בה ממוקמת השכונה, בתפר בין הבנוי לפתוח. הפיתוח במתחמי הבנייה ממשיך את האופי העירוני של הבניה בשכונות הקיימות של רמת בית שמש. השטחים הפתוחים העוטפים את השכונה וחודרים לתוך מרקמה הבנוי מהווים המשך לנוף הנשקף ממזרח. השטחים הפתוחים בשכונה ממשיכים את מערכת השטחים הפתוחים באזור המגורים והתעסוקה המתייחסים לסיטואציה הטופוגרפית בה נמצאת השכונה. עמוד השדרה של מערכת זו היא שדרה המשכית המלווה את ציר התנועה הראשי שכיוונו הכללי צפון-דרום, והוא מלווה קו גובה. לאורך השדרה שזורים כמו במחרוזת שצ"פים אינטנסיביים. משצ"פים אלו יוצאים צירי הולכי רגל שיוורדים מהאזור המבונה אל השצ"פים האקסטנסיביים שבשולי השכונה. שצ"פים אלו יוצרים את התפר עם השטח הפתוח הגובל בשכונה (חורש טבעי, יער נטוע וחקלאות), ומאפשרים לו לחדור לתוך השכונה.

1. פיתוח מתחמי מגורים

1.1 כללי

- יש להקפיד על אחידות עיצובית ותכנונית בכל שטח התכנית. האחידות תתבטא בעיצוב הסיטואציות התכנוניות, בחומרים, בגוני החומרים ובעיצוב פרטי הפיתוח. כל זאת, לצורך קבלת זהות משותפת לשכונה
- השטחים המשותפים לכל הדיירים בבניין (לא כולל שטחי גינות פרטיות המוצמדות לדירות) יכללו שבילים, רחבות כניסה ושיבה ושטחי גיבון.
- מכסת שטחים מחלחלי מים במגרש לא תפחת מ- 20% משטח המגרש הכולל.

1.2 מפלס הבינין

1. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה כמצוין בתכנית הבינוי ובתכנית הפיתוח האתרית. תותר סטייה של עד 0.50 מ' מהמצוין בתכנית זאת, ללא צורך באישור מיוחד של מהנדס העיר.

1.3 ניקוז

1. ניקוז המגרש יהיה אל הדרך הציבורית או שצ"פ הסמוכים למגרש. יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, כדי למנוע פגיעה בשצפי"ם. לא יותר ניקוז המגרש אל מגרש שכן. שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים יהיו 1.5% לפחות. שיפועי ניקוז בשטחי גינון יהיו 2% לפחות.

1.4 קירות פיתוח

1. בגבולות המגרש יבנו קירות תמך ו/או קירות גדר. הקירות יהיו בחיפוי אבן בהתאם למפורט בסעיף 1.5. חובת מבקש ההיתר לתכנן ולבנות את הקירות במגרש, כולל קטעי קירות הגובלים במגרש השכן בו לא מבוצעות עדיין עבודות בנייה. תכנון הקיר בגבול מגרש לא מתוכנן יתבסס על נתוני המפלס הנדרש לבניין השכן, כפי שהם מצוינים בתכנית הבינוי. במקרים אלו תבוצע בניית הקיר לכל גובהו, כולל תמיכת הפרשי הגובה עם המגרש השכן, וכולל השלמת גמר הקיר בצד הפונה למגרש וביצוע ראש הקיר.
2. תנאי לקבלת היתר - הגשת פרישות של כל הקירות בתחום המגרש בק.מ. 1:100. הפרישות יציגו גם את מפגשי הקירות עם קירות במגרשים השכנים.

3. גבהי קירות בחזית מגרשים הפונים לרחוב

- תפקידם של קירות חזית מגרש המגורים ליצור הגדרה ברורה לחלל הרחוב. לכל אורך החזית המגרש יבנו קירות, למעט במפגש עם רחבת או שביל כניסה לבניין ובכניסה לחניה. גובה הקירות יהיה כדלקמן:

צורתמל טורנר

אדריכלות נוף



- במקרים בהם הפרש הגובה בין הגינה הפרטית ובין השטח הציבורי מחוץ למגרש אינו עולה על 1 מ' יבנה קיר- גדר בגובה מינימלי של 1.1 מ' מעל מפלס הקרקע בגינה הפרטית. גובה הקיר לא יפתח מ- 1.1 מ', ולא יעלה על 2 מ' מעל פני השטח שמחוץ למגרש. ראה פרט מס' 2.





במקרים בהם הפרש הגובה בין המגרש (גינות פרטיות/ חניה/ שטח משותף) לשטח הציבורי עולה על 1 מ' ייבנה קיר תומך. גובה הקיר לא יעלה על 3 מ' מעל פני השטח שמחוץ למגרש. מעל גובה זה תותר בניית מעקה בטיחות ממתכת, לפי ההוראות בסעיף 1.9. ראה פרט מס' 3.



במקרים בהם הפרשי הגובה בין מגרשים עולה על 3 מ', יש לדרג את הפרשי הגובה בין המגרשים, במרחק של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש, ובגובה של עד 3 מ' מעל למפלס המגרש התחתון. בין הקירות תתוכנן רצועת גינון, הכוללת נטיעת עצים. מעל הקיר העליון יותקן מעקה בטיחות. ראה פרט מס' 4.

4. גבהי קירות בגבול מגרשים שכנים (מגרש מגורים, מב"צ, שצ"פ)

תפקידם של קירות חזית מגרש המגורים ליצור הפרדה ברורה בין מגרשים שכנים, ולטפל בהפרשי גבהים בין מגרשים.

לכל אורך הגבול בין מגרשים שכנים יבנו קירות, בגבהים כדלקמן:



במקרים בהם הפרש הגובה בין המגרשים אין עולה על 1 מ': יבנה קיר- גדר. גובה הקיר לא יפתח מ- 1.1 מ', ולא יעלה על 2 מ' מעל פני השטח בשני המגרשים השכנים. ראה פרט מס' 3.

במקרים בהם הפרש הגובה בין המגרשים עולה על 1 מ' ייבנה קיר תומך. גובה הקיר לא יפתח מ- 1.1 מ', ולא יעלה על 3 מ' מעל פני השטח במגרש הנמוך. מעל גובה זה תותר בניית מעקה בטיחות ממתכת, לפי ההוראות בסעיף 1.9. ראה פרט מס' 5.



במקרים בהם הפרשי הגובה בין מגרשים עולה על 3 מ', יש לדרג את הפרשי הגובה בין המגרשים, במרחק של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש, ובגובה של עד 3 מ' מתחת למפלס המגרש העליון. בין הקירות תתוכנן רצועת גינון, הכוללת נטיעת עצים. מעל הקיר העליון יותקן מעקה בטיחות. ראה פרט מס' 4.

1.5 פרטי קירות פיתוח וחומרי גמר

1. כללי:

כל קירות הפיתוח בגבול מגרשי מגורים יהיו בחיפוי דו-פני של אבן טבעית בהירה בעיבוד טלטיש בהתאם לפרט מס' 1. כל קירות חזית המגרשים הפונים לרחוב יהיו בעלי חיפוי זהה, על מנת ליצור אחידות ברחוב. חומר הכיחול של המישיקים בין אבני החיפוי לקירות יהיה על בסיס צמנט לבן עם מוסף פיגמנט בגוון האבן. דגם חיפוי האבן לקירות יהיה בנדבכים





אופקיים ברוחב 25-30 ס"מ. ראש הקיר (קופינג) יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ. חיפוי האבן בקצה הקיר יקבל טיפול מיוחד ע"י שימוש באבן פינה, או בהנחת אבן "לסרוגין".

ראש הקיר יהיה בקו אופקי. בקטעים בהם נדרש שינוי בגובה הקיר, תהיה ה"קפיצה" בממדים של כפולות רוחב האבן המשמשת לחיפוי. תפרי התפשטות בקירות יהיו במרווחים קצובים כל 8.0 מ' לפחות. אם ישנן קפיצות בגובה הקיר יהיו התפרים בקווים אלה.



בקירות תומכים ישולבו פתחי ניקוז כל כ- 2.5 מ'. פתחי ניקוז בקירות תומכים יהיו בקווים אופקיים. פתחי הניקוז ישולבו בבניית האבן בחזית הקיר באופן שלא יראה צינור ניקוז חשוף. פתחי הניקוז יהיו בחלקו התחתון של הקיר, בגובה בין 20 ל- 30 ס"מ מעל פני הקרקע.

1.6 מתקני אשפה

1. בכל קבוצת מגרשים להם חניה משותפת יוצבו לצד הרמפה לכניסת רכבים שני פחים טמונים בקרקע בהתאם לפרט המופיע בנספח פרטי הפיתוח.



2. גמר החיפוי החיצוני יהיה בפסיפס בגוון אפור/קרם בתיאום עם העירייה.

3. בכל השכונה יהיה פח זהה.

4. מתקן המחזור המצוי בשצ"פ יהיה מוקף בקירות בגובה מינימלי של 1.5 מטר, בחיפוי אבן טבעית בעיבוד טלטיש עם קופינג בעובי 8 ס"מ. מימדי המתקן יהוו נגזרת למס' וסוג מיכלי המחזור, יש להקפיד על מידות מינימאליות. גובה המתקן יהיה לפחות 5 ס"מ מעל לגובה מיכל המחזור הגבוה ביותר. סוג ומס' מיכלי המחזור יהיו בהתאם להנחיות ואישור עיריית בית שמש. ראה פרט מס' 8.



1.7 מתקני תשתית

1. ארונות למתקני תשתית מכל הסוגים, ימוקמו על קו גבול המגרש בתוך גומחות השקועות בקיר הגדר, ולא יבלטו כלפי חזית הרחוב. ראה פרט מס' 6.





2. ארונות למתקני תשתית ימוקמו בסמוך לכניסות הרכב לחניה, ובכל מקרה שניתן ימוקמו על קיר חזית אחורי, אשר אינו פונה לרחוב ראשי.

3. לגומחות הארונות הפונים כלפי חזית המגרש והמיועדים למערכות תשתית כלליות, (חשמל, בזק, טל"כ) יותקנו דלתות מתכת.



4. מתקני התשתית השייכים לחיבור מערכות לבניין, כגון: חיבורי מים, גז וכיוב', ימוקמו בגב הקיר בתוך שטח המגרש, וחזיתם תהיה כלפי המגרש ולא כלפי הרחוב.

1.8 כניסות לבנינים

1. הכניסה לכל בנין תהיה הן מכיוון הדרך הציבורית, והן מכיוון החנייה. הכניסה מכיוון החניה תהיה בשביל מפולס, ללא מדרגות, או ברמפה בשיפוע שאינו עולה על 8%, לאפשרות מעבר נכים ועגלות ילדים, בהתאם לת"י 1918.



2. תכנון הכניסות יתייחס לקנה המידה של הבניין. לפחות אחת הכניסות לבניין תכלול רחבה מרוצפת בשטח שלא יפחת מ- 30 מ"ר. שבילי הגישה לכניסות יהיו ברוחב 1.5 מ' לפחות. שביל הכניסה הראשי יהיה ברוחב 2.5 מ' לפחות.

3. הכניסה הראשית לבניין תודגש ע"י רחבה מרוצפת, תאורה וגינון. הקירות משני צידי הכניסה יהיו בגובה אחיד למרחק של 1 מ' לפחות משני צידי הכניסה.



4. הריצוף ברחבות הכניסה יהיה מאבן משתלבת או אבן טבעית העונה על הדרישות לריצוף חוץ מבחינה בטיחותית ותחזוקתית. עדיפות לריצוף דומה לחומרי הגמר של הבניין.

5. יש לשלב לפחות עץ בוגר אחד בכל רחבת כניסה.

1.9 גדרות מתכת, מעקות ושערים



1. גדרות המתכת, מעקות ושערים, יהיו אחידים בדגם ובגוון לכל המגרש, ו/או המתחם המוגש להיתר.



2. כל האלמנטים ממתכת יעברו גיליון בטבילה באבץ חם וצביעה בקלייה בתנור. גוון הצביעה יהיה בהתאמה לגוון אלמנטים בבנין, או אפור כסוף (RAL9007 או RAL9006).

3. גובה גדרות ומעקות מתכת במגרשים המיועדים למגורים לא יפחת מ 1.10 מ' מעל גובה הקרקע, ו/או כנדרש בחוק התכנון והבנייה.



4. המעקות יהיו בדגם "מוטות אנכיים" או דגם "שבכת מתכת" לפי תכנון האדריכל, ובלבד שיישמרו העקרונות הבאים:

דגם "מוטות אנכיים" - מוטות אנכיים במרווחים (נטו) של 10 ס"מ, העשויים ממוטות עגולים או ריבועיים בקוטר של 12-16 מ"מ או מברזלים שטוחים (פלאחים) ברוחב 3-5 ס"מ ובעובי 8 מ"מ לפחות. עמודי המעקה יהיו עשויים מפרופילים ריבועיים או מלבניים, כל 2.0-2.5 מ'. חיבור המוטות האנכיים לעמודים - באמצעות שני ברזלים שטוחים אופקיים או במסגרת מלבנית העשויה מפרופילים מלבניים או מברזלים שטוחים. פינות המסגרת יהיו בזווית ישרה.



דגם "שבכת מתכת" - מרשת פלדה מרותכת, עין 50/50/5 מ"מ או 50/150/5 מ"מ, מרותכת למסגרת מלבנית העשויה מפרופילים מלבניים או מברזלים שטוחים. פינות המסגרת יהיו בזווית ישרה. עמודי המעקה יהיו מפרופילים ריבועיים או מלבניים, כל 2.0-2.5 מ'.

1.10 חניה פתוחה/ חניה מקורה



1. הכניסה לחניה תהיה במיסעה שרוחבה לא יעלה על 5 מטרים, בחזית המגרש משני צידי המיסעה יבנו קירות פיתוח כמפורט בסעיף 1.4

2. מיקום הכניסות לחנייה מקורה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי. כל שינוי מתכנית זו, יחייב אישור אדריכל העיר ותאום עם תכניות התשתית והפיתוח.

3. חנייה פתוחה -



צורת סורור

אדריכלות נוף



שטחי החנייה והמיסעה ירצפו באבנים משתלבות. התיחום בין שטחי המיסעה לשטחי החנייה יהיה באמצעות אבן שפה "מעבר" ברוחב 23 ס"מ. גוון הריצוף יהיה – אפור או שחור, או שילוב של הנ"ל. סימון מקומות החנייה ייעשה באמצעות פסים (שלמים או מקווקוים) של אבן משתלבת בגוון שונה, ולא ע"י צביעת המרצפות.

4. גינון בחנייה פתוחה –

בגבול בין מגרש חניה לדרך ציבורית או שב"צ יינטעו עצים מעוצבי גזע במרחקים שלא יעלו על 7.5 מ'. לאורך המיסעות ובחניות העיליות יינטעו עצי צל רחבי נוף. העצים יהיו מדרג 8 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות. העצים יינטעו במרווחים של עד 12 מ' מגזע לגזע. הכמות לא תפחת מעץ אחד לכל 4 מקומות חנייה. חישוב כמויות העצים לפי סה"כ מקומות החנייה הבלתי-מקורים במגרש.



5. חנייה מקורה

כניסה לחנייה מקורה - קירות הפיתוח משני צידי מיסעת הכניסה לחניון יהיו מחופים באבן כדוגמת הקירות בגבול המגרשים. החיפוי באבן ימשיך לפחות עד 1.0 מ' מעבר לקו הקירוי של החניון. במקומות בהם נדרש מעקה בטיחות יבנה קיר גדר בנוי או מעקה מתכת, כדוגמת פרטי הפיתוח של המגרש.



1.11 תאורה

1. התאורה בשטח המיסעות והחניות תהיה לפי התקנים הנדרשים ולפי הנחיות מח' מאור בעירייה. העמודים וגופי התאורה יהיו אחידים בעיצובם ובגוניהם לכל שטח מתחם הבנייה המוגש להיתר.



2. תאורת הולכי רגל לשבילי הכניסה ולשטחי הגינון תהיה בעיצוב תואם לתאורת הדרכים והחניות.

3. גופי התאורה יהיו מסוג אשר מונע פיזור האור כלפי מעלה, למניעת סינוור בפתחי הדירות. גובה עמודי התאורה לשטחי חנייה עילית לא יעלה על 5 מ'.

4. תאורת דרך הכניסה לחניונים ת"ק תהיה באמצעות גופי תאורה שקועים בקירות.



1.12 גיבון על גגות חניונים

1. גיבון על גגות חניה יהיה בהתאם לפרט מספר 9.
2. שילוב נטיעות ושטחי גיבון על גגות חניונים מחייבת הקפדה יתרה על הכנת גג המותאם מבחינת כושר הנשיאה, לעומסים הצפויים של שטחי הגיבון והנטיעות. פרטי הבידוד והאיטום לשטחי הגיבון יתוכננו ע"י מהנדס איטום. כמו כן, יש להקפיד על בחירת סוג צמחייה המותאם לגידול במיכלים. מומלץ להשתמש בצמחים עמידים ופשוטים לטיפול.
3. חובה לדאוג לניקוז הערוגות. שטחי גיבון גדולים ורצופים יש לנקז למערכת התיעול.
4. מצע בית הגידול בשטחי גיבון ע"ג תקרות חניונים יהיה משכבות מצע גידול טוף או פרלייט.
5. עומק שכבת המצע - בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן. לעצים - 1 מ' לפחות, למדשאות, לשיחים ולצמחי כיסוי - 0.40 מ' לפחות.

1.13 צמחייה

1. תכנון הצמחייה בשטחי המגרשים יעשה תוך דגש על אחזקה יעילה וחסכונית, ותוך העדפה של צמחיה חסכונית במים.
2. במגרשים יינטעו לפחות עץ בוגר אחד לכל מגרש, כולל ברחבת הכניסה. העצים יהיו מדרג 8 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.



2. פיתוח מבני ציבור

2.1 כללי

1. שטחי החוץ למגרשים המיועדים למבני ציבור יתוכננו באופן המזמין שימוש ושהייה. שטחי החוץ יכללו שבילים, רחבות כניסה וישיבה, שטחי גינון, ריהוט גן ומתקנים שונים.



2. מבני ציבור שאינם מבני חינוך ימוקמו במגרש באופן שיאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בשטחי החוץ.

3. במגרש המיועד למבנה ציבור והצמוד לשצ"פ יתוכננו שטחי החוץ כהמשך ישיר לתכנון השצ"פ, על מנת לאפשר קשר ויזואלי ותפקודי.

4. בחצרות מבני הציבור יינטעו עצים מעוצבי גזע בכמות שלא תפחת מ 10 עצים לדונם. החישוב לפי השטח הפתוח במגרש.



2.2 קירות פיתוח

1. במגרשים המיועדים למבני ציבור יאושרו קטעי חזית מגרש ללא קירות גדר, זאת במקרים הבאים: בחזית המגרש הפונה לדרך או לשצ"פ ללא הפרשי גבהים, וכאשר לאורך המגרש מתוכננות רחבות מרוצפות או שטחי גינון (לא כולל שטחי חנייה) ברוחב 4.0 מ' לפחות.





3. שצפ"ים

3.1 כללי

השצ"פים בשכונה מתוכננים כמערכת שמגיבה לסיטואציה הטופוגרפית, הנופית והעירונית, תוך התחשבות בצרכי התושבים הגרים ו/או עובדים בשכונה. תפרוסת השצ"פים, וחלוקתם לדרגות אינטנסיביות שונות מגיבים לסיטואציה הייחודית של השכונה. כהמשך של העיר בית שמש, ממשיך בשכונה האופי העירוני לרבות שדרה עירונית, גני משחקים, מעברי מדרגות וכד'. השכונה מתקשרת גם לנוף הפתוח שממזרח לה, זאת ע"י שמירת מפתחים בואדיות וע"י שצ"פים אקסטנסיביים הדומים באופיים לשטחים הפתוחים הסובבים (חורש טבעי, יער וחקלאות).

3.2 הנחיות כלליות לכל הגנים:

1. אופי פיתוח השטחים הפתוחים בשכונה יהיה דומה, על מנת לחזק את הקשר ביניהם, ואת דימויים כמערכת כוללת. זאת, ע"י הקפדה על רצף ויזואלי ותפקודי ביניהם, שימוש במרכיבים, בחומרי פיתוח, ברהוט גן וצמחיה אחידים, החוזרים על עצמם בגנים השונים.
2. בכל גן יעשה התכנון באופן המתאים לנתוניו הפיזיים ולאופיו, במטרה לחזק את ייחודו ולייצר מגוון של סיטואציות וחוויות נופיות בתוך מערך הגנים הכולל. ההתייחסות הפרטנית תכלול את הקשרים התפקודיים והעיצוביים למרחב הסובב את הגן, לסוג ואופי הבינוי, ולמאפייני השטח הטבעי.
3. יש לשים דגש לשילוב של צמחיה מקומית ואופיינית לסביבה, התואמת את תנאי האקלים באזור.
4. יש להקפיד על יצירת רצף תנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך צירים מוצלים, מוארים בשעות החשכה, ובטוחים מפני כלי רכב.
5. יש להקפיד על תאורת לילה של כל הגנים והמעברים הציבוריים בשכונה. עמודי התאורה בגנים השונים יהיו זהים בעיצובם, וזהים בצבעם לצבע עמודי התאורה לאורך הכבישים והמדרכות.





6. יש לחזק את הקשר התפקודי והעיצובי בין השצ"פים לבין מבני הציבור הסמוכים להם.

7. בשצ"פים ניתן למקם מתקני תשתית שונים, עפ"י המצויין בתקנון, לרבות מתקני מיחזור. לנושא מתקני מיחזור ראה פיתוח מתחמי מגורים – סעיף 1.6.4.

3.3 שדרה להולכי רגל

עמוד השדרה של מערכת השטחים הפתוחים בשכונה, היא שדרת הולכי רגל המשכית המלווה את ציר התנועה הראשי, בטופוגרפיה מתונה.. לאורך השדרה שזורים שצ"פים אינטנסיביים הנותנים מענה לצרכי התושבים בשכונה.



1. בפיתוח השדרה יש להתייחס לצרכים השונים שהשדרה אמורה לתת להם מענה. לצד תפקודה של השדרה כציר תנועה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולמחליקי גלגליות, משמשת השדרה גם כגן ליניארי הנותן מענה לצורכי התושבים הגרים בסמיכות לה. לפיכך, יש לכלול בה גם מקומות ישיבה גינן וכיו"ב.



2. על מנת לחזק את חשיבותו של הרחוב כציר מרכזי בתוך שכונת המגורים יש לטעת שדרה עצים כפולה במרווחים קבועים לכל אורכה, וכן לאורך המדרכה מעברו השני של הכביש.

3. יש לראות את מרחב השדרה כחלל הרחוב כולו, כולל הכביש והמדרכות שלאורכו. זאת, ע"י התאמת חומרי הריצוף של המדרכות לאורך הכביש לחומרי הריצוף בשדרה, שלוב והכנסת המדרכה הפונה אל השדרה כחלק ממנה, ונטיעה של עצים זהים משני צידי המיסעה.



4. יש לגבש שפה עיצובית אחידה לכל אורך השדרה, לחיזוק הדמוי שלה כיישות אחת, זאת ע"י בחירת חומרי ריצוף וריהוט אחידים, ואופי גינן אחיד.

5. יש לתכנן לאורך השדרה מספר רחבות תצפית הפונות מזרחה, לכיוון הרי יהודה.

3.4 שצ"פים אינטנסיביים



צורתמל טורנר אדריכלות נוף



1. שצ"פים אלו מהווים גורם מגשר בין חלקה הבנוי של השכונה בעל אופי פיתוח אינטנסיבי לבין השצ"פים האקסטנסיביים בעלי אופי של חורש טבעי. שצ"פים אלה מצויים בשולי האזור הבנוי ועשויים להפגע מעבודות הבנייה ו/או שהם שטחי מילוי עפר שיועדו כאזורים לנטיעת עצים.
2. בשצ"פים אלו יבוצעו עבודות של שיקום נופי לרבות עבודות עפר, כיסוי אדמה, זריעה, נטיעת עצים וכד' על מנת לאפשר חיבור הרמוני של הפיתוח של השכונה עם הנוף הסובב.
3. לאורך דרך הביוב העוברת מתחת לשכונה, מצדה המזרחי, הגובלת בשטח האקסטנסיבי מצד אחד ובמגרשי המגורים בצד שני, יש להכשיר שביל הליכה וריצה לרווחת תושבי השכונה.
4. קירות פיתוח בשצ"פים אלו יהיה בחיפוי אבן סלטיש בהתאם לפרט מס. 1.
5. גובה מקסימלי לקירות בשצ"פים אלו : 3 מטר. קירות גבוהים מ3 מטר יפוצלו בהתאם לאמור בסעיף 1.4



3.7 שצ"פים אקסטנסיביים שטחי מילוי.

1. שצ"פים הממלאים תפקיד בקליטת עודפי עפר כתוצאה מהבניה בשכונה.
2. מאחר והשלוחה עליה בנויה השכונה מתאפיינת במופע גבעתי ומדרונות בעלי שיפועים בינוניים, יש לדאוג ליצירת מופע טופוגרפי בעל שיפועים דומים. יש לתכנן את הטופוגרפיה בשטחים אלו לפי העקרון המופיע בתשריט של נספח בינוי ופיתוח: יצירה מחדש של תוואי הוואדיות בטופוגרפיה חדשה..
3. כל שטחי המילוי יכוסו בשכבת אדמה גננית או אדמה מקומית של מינ. 20 ס"מ.
4. ניתן לבצע זריעה של מינים מקומיים בהתאם להנחיות אגרונום או אדריכל נוף.
5. הנחיות לגבי קירות בשצ"פים אלו כפי שמופיע בסעיף 3.6



3.8 שצ"פים אקסטנסיביים.

1. השצ"פים האקסטנסיביים מאפשרים חדירה של הנוף הפתוח לתוך השכונה ובכך הם ממלאים תפקיד חשוב בחיזוק הקשר של העיר בית שמש עם הסביבה הטבעית שמקיפה אותה.
2. ניתן לשלב בשצ"פים אלו פיתוח מינימאלי המחזק את השימוש בשטח הפתוח כגון: שבילי טיול, אזורי פיקניק וכד'.
3. הנחיות לגבי קירות בשצ"פים אלו כפי שמופיע בסעיף 3.6





4. פתוח נופי לאורך דרכים

4.1 כללי

1. בתכנון הדרכים בשכונה תינתן תשומת לב לחזות הנופית. הפיתוח יכלול שטחי גיבון בתחום רצועת הדרך, נטיעת שדרות עצים, תאורה, רוט רחוב ושלוט.



2. שטחי הדרכים המיועדים למיסעה יהיו מתכסית אספלט. שטחי הדרך המיועדים לחניה, דרכי שרות, מדרכות, רחבות ורחובות משולבים ירוצפו באבני בטון משתלבות או אחרות. כל ריצוף אחר מותנה באישור העירייה.

3. לאורך המדרכות ובאיי התנועה יינטעו עצים מעוצבי גזע במרחק שלא יעלה על 8 מ' זה מזה. העצים יהיו ממין המתאים לתנאי האקלים באזור וחסכן במים.



4. תכניות הפיתוח הנופיים לאורך דרכים יוגשו לאישור יחד עם התכניות ההנדסיות של הכבישים, וישומם יהיה במקביל לפיתוח הכבישים.





4.2 פתוח נופי לאורך השדרה המרכזית

שכונת המגורים נחצית ע"י השדרה המהווה את ציר התנועה הראשי בשכונה. יש לראות בהנחיות הפיתוח הנופי לאורך הכביש, המוצעות להלן, צעד מוביל לגיבוש הזהות של הרחוב כולו.

1. יש לחזק את ייחודו של ציר תנועה זה ע"י שימוש בעץ אחיד המאפיין אותו ושונה משאר עצי השכונה.
2. בכיכרות התנועה המתוכננים לאורך הכביש, יש להמשיך את אופי הנטיעה הליניארית שבאיי התנועה, לצורך חיזוק המשכיות השדרה.
3. יש להבטיח מעבר נוח ובטוח להולכי רגל משני צידי השדרה.
4. לצורך שמירה על הרצף הוויזואלי בין שני חלקי השכונה ושני צידי הכביש, יש להימנע משתילת צמחי כסוי גבוהים באי התנועה.
5. פיתוח נופי לאורך השדרה ראה הנחיות ראה הנחיות השדרה להולכי רגל, סעיף 3.3





5. ריהוט רחוב

5.1 כללי

1. רהוט רחוב- ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, פרגולות, מתקני מים וכד', יבוצעו בדגם אחיד בכל רחבי השכונה. הדגמים השונים יאושרו כמכלול ע"י העירייה
2. תאורה- סוגים ודגמים אחידים לכל עמודי וגופי התאורה בשכונה, לאורך מדרכות, בגנים הציבוריים ובמבני הציבור יאושרו ע"י העירייה. יש להקפיד על בחירה ושמירה על גוון אחד ודגם אחיד לכל עמודי התאורה בשכונה, כולל התאורה במגרשים המיועדים למגורים.
3. שילוט- יקבע עיצוב אחיד לכל אלמנטי השילוט וההכוונה בשכונה, בהנחיית העירייה. גוון עמודי השילוט יהיה זהה לגוון עמודי התאורה בשכונה.
4. בשבילי הולכי רגל, במדרכות ובכיכרות, יש לשלב את מכסי תאי התשתיות כחלק מדגם הריצוף, ע"י שלוב מרצפות במכסה התא.



