

נספח 1

מתן תוקף

מחוז ירושלים

עיריית בית שמש

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מס' בש/ 114 א'

שינוי לתרש"צ / 5/32/1 ולתכנית בש / 114

מאי 2004

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' בש / 114 א' (להלן: התכנית), שינוי לתרש"צ / 5/32/1 ולתכנית מס' בש / 114. סיווגה שינוי לתכנית מתאר מקומית. כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט), גליון של תכנית בנוי מנחה בקנ"מ 1:500 (נספח מס' 1), גליון של חתכים אופייניים בקנ"מ 1:250 (נספח מס' 2), ונספח תנועה בקנ"מ 1:500 (נספח מס' 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-46 דונם.

5. מקום התכנית:

בית שמש, בשטח בין רחובות המכתש, אליכין, ביאליק, השבעה והאלה. גוש 5201, חלקות 23 - 36, 62 - 64, 68, 93, 94 וחלק מחלקות 102, 104, 61.

שטח התכנית נמצא: בין קואורדינטות אורך 629/000 ו- 628/650 ובין קואורדינטות רוחב 198/400 ו- 198/000.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. ביטול תכניות קודמות שחלו בתחום התכנית.
- ב. קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית למגורים (68 יח"ד), מסחר מיוחד, בניני ציבור, דרכים, שצ"פים, שטח נוף פתוח ושטחי עתיקות, מעברים עם זיקת הנאה לציבור.
- ג. קביעת תנאים והוראות בניה בדברים כגון: צפיפות בניה, היקף מ"ר לבניה, מספר קומות, גובה בנינים, קביעת תנאים למתן היתר בניה, קווי בנין, חומרי הבניה וכיוצא בזה.
- ד. קביעת מגרשי הבניה.
- ה. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מס' תרש"צ 5/32/1 לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, הוראות תכנית בש"114/א' הם הקובעות.

8. הוראות התכנית:

- א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי הוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) והן בנספחי הבינוי וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.
- ב. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרים בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת יותר.

9. הוראות כלליות:

- א. עבודות פתוח - עבודות פתוח התשתית תבוצענה ע"י רשות מפתחת אחת, (להלן: הרשות המפתחת) בכל שטח התכנית.
- תנאי להתחלת עבודות בשטח לרבות עבודות עפר, הוא הקמת מערכת התקשרות עם הרשות מפתחת, אשר תהא אחראית על ביצוע כלל עבודות הפתוח. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע נקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאסוף אשפה ונטיעות לאורך הרחובות וכיו"ב. סוג מתקני אשפה ופרטי קירות מסתור למתקנים אלה יהיו לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ב. היתרי בניה - כל הבקשות להיתרי בניה יערכו ע"י אדריכל רשום ויבדקו ע"י אדריכל אחראי מטעם הרשות המפתחת.
- הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תוגש בקנ"מ 1:100 על גבי מפת מדידה על רקע טופוגרפיה עם חלוקה למגרשים וקווי בנין. הבקשה תכלול תכניות של כל הקומות, חתכים וחזיתות ותכלול פרטים בכל הנוגע לפתוח ולבינוי של כל השטחים הפתוחים הפרטיים והמשותפים, פרטי גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תמך, חומרי גמר לבניינים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, סוגי ריצופים, תאורה וכל פרט אחר הדרוש להתרת עבודות ולהתרת בניה בכל אתר ובכל בנין.
- ד. תנאים למתן היתר לביצוע חפירה - לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שמגישי התכנית, בעלי ההיתר לבניה וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י הוועדה המקומית ושתינתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מתכנן הוועדה.
- ה. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה בכל מגרש, ייבנה קיר תמך בחלקו התחתון של המגרש למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, למניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת,

שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס הוועדה, כי בוצעו קירות התמך. קיר התמך וקיר הגובל במגרשים ציבוריים יבוצע על ידי ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.

- ו. שלבם להיתר הבניה - בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה תקרת הקומה הראשונה, לא כולל התקרה. בשלב זה תוגש לוועדה לביקורת תכנית חתומה ע"י מודד מוסמך שמסומנים בה מפלסי הרצפות ומיקום הקירות ביחס לגבולות המגרש. רק לאחר שתאושר הביקורת, שתעשה תוך 14 יום, כי הבניה בשלב הראשון בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר במלואם, יהא תוקפו של ההיתר יפה גם לשלב הסופי.
- ז. תנאי לאכלוס הינו ביצוע בפועל, בשלמותם ולשביעות רצונו של מהנדס העיר של השטחים הציבוריים ושל כלל התשתיות ההנדסיות.

10. אזור מגורים 2:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם אזור מגורים 2 וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. אופי הבנוי והפתוח יהיו בהתאם לנספחים 1 + 2.
- מודגש בזאת כי הנספחים מנחים בכל הנוגע לאופן העמדת המבנים, ומחייבים בכל הנוגע למספר קומות מירבי, ומפלסי ה- 0.00.
- ב. שטחי הבניה המירביים, מספר יחידות הדיור המירביים בכל מגרש ומס' קומות בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה 1 שלהלן. לא תותר הקמת מבני עזר בנפרד מהמבנה העיקרי.
- ג. בנוסף לשטחים העיקריים ולשטחי השרות המצויינים בטבלה יותרו שטחי שרות לחניה מקורה בהתאם לתקן החניה.
- ג. במנין שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 1 כלולים כל השטחים המקורים שבתחום מעטפת הבנין עפ"י חוק תכנון ובניה (חישוב שטחים ואזורי בניה בתכניות והיתריה). התשנ"ב 1992.
- ד. מספר קומות וגובה בניה:
1. במנין מס' הקומות המותר יחושבו כל הקומות למעט קומת מרתף וחניה.
 2. לא תותר בנית קומת עמודים או בניה במפלס הנמוך ממפלס 0.00 + למעט: ממ"ד, מרתף, חדרי הסקה וכיו"ב ומבנה החניה. (במגרשים מס' 1 ו-3 תותר גם בנית שטחים עיקריים כמופיע בחתך 1-1 ובחתך 3-3 בנספח מס' 2).
 3. גובה תקרת מרתף לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הקרקע הסופי הצמודה לו.
 4. גובה 0.00 + יהיה כמצויין בנספח 1. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במפלסי קרקע סופיים, גובה קירות תמך וגדרות בשיעור שלא יעלה על 1.0 מ' מהמצויין בנספחים אלה.
 5. גובה הבניה המירבי ימדד אנכית ממפלס הקרקע הסופי הצמודה למפלס הרצפה התחתונה (למעט מרתף) ועד חלקו הגבוה ביותר של גג הרעפים. גובה זה לא יעלה על 10.5 מ'. גובה קירות תמך בתחומי המגרשים לא יעלה על 3.5 מ', כולל מעקות בבניה קשיחה.
 6. במקרה של גגות שטוחים, גובה הבניה המירבי ימדד אנכית ממפלס הקרקע הסופי הצמודה למפלס הריצפה התחתונה (למעט מרתף) ועד לריצפת התקרה העליונה. גובה זה לא יעלה על 8.5 מ'.
 - ז. קווי בנין: המבנים יבנו בתחום קווי הבנין כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

המרחק מינימלי בין מבנים נפרדים יהא 6 מ' לפחות. בניה בקו בנין אפס בחזית המגרש תותר במגרשים המיועדים לכך בנספחים שלעיל.
 ח. חמרי גמר:

- א. חומרי הגמר של כל קירות המבנים יהיו אבן טבעית.
- ב. לפחות 50% מן הגגות יהיו משופעים.
- ג. גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן לקט מקומית. גדרות מסגרות מעל הקירות שלאורך הדרכים ושטחי הציבור יהיו בהתאם לפרטים אחידים. סוג האבן ואופי הבניה יהיו לפי דוגמא שתוצב באתר הבניה.
- ט. גגות משופעים:

1. יהיו בצפוי רעפי חרס.
2. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמשור האופקי ולא יפחת מ- 22 מעלות ממשור זה.
3. לא תותר הצבת מתקנים מעל הגג למעט קולטים שיהיו צמודים למשור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בחלל הגג.
4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.
5. לא תותר בנית ארגזי רוח מעץ.
6. חדר בחלל הגג לא יחשב כקומה במנין הקומות המותר.
7. שטח הבניה בחלל הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור שבבנין.

י. גגות שטוחים:

1. למעקות, קולטים ודודי שמש ימצא פתרון תכנוני הטעון אישור מהנדס הוועדה.
- יא. תותר בנית מרפסות זיזיות בחזית המבנים, בתחום קווי הבנין. הפתרון טעון אישור מהנדס הוועדה.

יב. חניה:

1. מספר החניות יקבע ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהא בתחום המגרשים. במגרשים אשר מפלס הכניסה גבוה מן הדרך המשרתת אותם, ישולב מבנה החניה בקיר התומך את חצר המגרש, או במבנה עצמו הכל לפי הנספחים המנחים.

טבלה מס' 1 - טבלת המגרשים באזור מגורים 2

הערות	מס קומות מירבי	שטח בניה מירבי במ"ר		מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש
		שרות	עיקרי		
שטחי שרות: ראה סעיף 10ב	2 + מרתף	450	2400	15	1
"	2 + מרתף	330	1760	11	2
"	2 + מרתף	510	2720	17	3
"	2 + מרתף	150	800	5	4
"	2 + מרתף	300	1600	10	5
		1740	9280	68	סה"כ

11. אזור מגורים 3:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים 3 וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. הבנוי והפתוח יהיו בהתאם לנספחים 1, 2.
- ב. שטחי מגרשי הבניה, היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש ומספר יחידות הדיור המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה 2 שלהלן.
- ג. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה שלהלן, יותרו שטחי שרות לחניה מקורה בהתאם לתקן החניה.
במנין שטחי הבניה יכללו כל השטחים המקורים הכל עפ"י חוק תכנון ובניה (לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתריה). התשנ"ב 1992.
- ד. מספר יח"ד המירבי ומספר הבנינים המירבי כמצויין בטבלה 2 שלהלן. מגרש שיש בו שני בנינים או יותר יחויב בחלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכנית לצרכי רשום.
- ה. לא תותר הקמת מבני עזר בנפרד מהבנינים העקרים מלבד מוסך כאמור בסעיף ט' שלהלן.
- ו. מספר קומות וגובה בניה:
 1. לא תותר בנית קומת עמודים או בניה במפלס הנמוך ממפלס $0.00 +$ למעט מרתף, חדרי הסקה וכיו"ב ומבנה החניה.
 2. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני קרקע טבעית סופית שצמודה לו.
 3. גובה $0.00 +$ (מפלס הכניסה) יהיה כמצויין בנספחים 1, 2. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במפלס $0.00 +$ וכן שינויים במפלסי קרקע סופיים, גובה קירות תמך וגדרות בשעור שלא יעלה על 0.5 מ' מהמצויין בנספחים אלה.
 4. גובה הבניה המירבי ימדד אנכית מהמפלס המצויין בנספחים 1,2 כמפלס הרצפה התחתונה (למעט מרתף) ועד חלקו הגבוה ביותר של הבנין. גובה זה לא יעלה על 11.5 מ'.
 5. גובה קירות תמך בתחומי המגרשים לא יעלה על 3.5 מ', כולל מעקות.
 - ז. קווי בנין: המבנים יבנו בתחום קווי הבנין כמסומן בנספחים 1,2. המרחק המינימלי בין מבנים נפרדים יהא 6 מ' לפחות.
 - ח. חמרי גמר:
 1. גמור קירות החיצוניים יהא מאבן טבעית.
 2. הגגות יהיו שטוחים או משופעים בחלקם.
 3. גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן לקט מקומית בהתאם לפרטים אחידים גדרות מסגרות מעל הקירות שלאורך הדרכים ושטחי הצבור יהיו בהתאם לפרטים בנספח הפיתוח. סוג האבן ואופי הבניה יהיו לפי דוגמא שתמצא באתר הבניה.
 - ט. גגות משופעים:
 1. יהיו בצפוי רעפי חרס.
 2. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמשור האופקי ולא יפחת מ- 22 מעלות ממשור זה.
 3. לא תותר בנית קירות גמלון לחזית הפונה לדרכים.
 4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

5. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 12.5 מ' מגובה הקרקע הסופי.
6. לא תותר בנית ארגזי רוח מעץ.
7. חדר בחלל הגג לא יחשב כקומה במנין הקומות המותר.
8. שטח הבניה בחלל הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור שבבנין.
9. לא תותר הצבת מתקנים מעל הגג למעט קולטים שיהיו צמודים למשור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בחלל הגג.
- י. גגות שטוחים:
 למעקות, קולטים ודודי שמש ימצא פתרון תכנוני הטעון אשור מהנדס הוועדה.
 יא. תותר בנית מרפסות זיזיות. הפתרון טעון אשור מהנדס הוועדה.
 יב. מספר החניות ייקבע ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
 החניה תהא בתחום המגרשים.

טבלה מס' 2 - טבלת המגרשים באזור מגורים 3

הערות	מס' קומות מירבי	שטח בניה מירבי במ"ר		מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש
		שרות	עיקרי		
	3	200	1100	10	6

12. שטח לבניני ציבור

- השטחים הצבועים בצבע כתום תחום חום בתשריט המצורף מיועדים לבניני ציבור.
- א. השימושים המותרים הם בית כנסת, מקווה, מקלט ציבורי, מעון יום, גן ילדים, מתנ"ס, משרדים למבנים קהילתיים וכדומה. השימוש יקבע ע"י הועדה המקומית.
- ב. תותר בנית מספר בנינים בתוך כל מגרש ובניית בנין רב תכליתי בכל מגרש ושימוש במספר פונקציות בבנין אחד.
- ג. תותר הקמת בנינים עם היקף בניה מירבי של 100% משטח המגרש, כאשר שטח עיקרי הוא 90% ושטח שרות הוא 10%. חישוב השטחים לפי תקנות חוק התכנון והבניה תשנ"ב 1992.
- ד. מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות. בנוסף תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה מעל 2.20 מ' לשימוש כמחסן, חדר הסקה, חדר מכונות וכו', בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ 1.20 מפני הקרקע המתוכננים הסופיים.
- ה. קוי בנין: המבנים יבנו בתחום קווי הבנין כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.
- ו. תכנית זו לא מהווה אישור להיתר בניה, ויש להכין ולהגיש בקשה להיתר. הבקשה תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100, עם כל הפירוט הנדרש ע"י מהנדס העיר.
- ז. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מספר מקומות חנייה הדרושים בהתאם לתקן החנייה וגישה לנכים.

13. שטח למסחר מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אפור הוא שטח מסחרי מיוחד. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:
- א. ייעודי הקרקע המותרים בשטח זה הינם מסחר ומשרדים. מותר שימוש למגורים בקומה עליונה בלבד.
- ב. שטחי הבניה המותרים הם ע"פ המפורט בטבלה 3 שלהלן. בנוסף לשטחים העיקרים ולשטחי השרות יותרו שטחי שרות לחניה מקורה בהתאם לתקן החניה. במנין שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 3 כלולים כל השטחים המקורים שבתחום מעטפת הבנין עפ"י חוק תכנון ובניה (חישוב שטחים ואזורי בניה תכניות והיתריה). התשנ"ב 1992. לצורך חישוב השטחים יחשבו קירות אבן חיצוניים כ- 25 ס"מ בלבד.
- ג. גובה מכסימלי לבניה הוא שתי קומות. במנין מס' הקומות המותר יחושבו כל הקומות למעט קומת מרתף וחניה. גובה קומת מרתף יהיה מכסימום 2.5 מטר. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מכסימום 5.5 מטר, ומעליה קומה נוספת של עד 3.5 מטר. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע.
- ד. גובה בניה:
1. לא תותר בנית קומת עמודים או בניה במפלס הנמוך ממפלס 0.00 + למעט מרתף, חדרי הסקה וכיו"ב ומבנה החניה.
 2. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מפני קרקע טבעית סופית שצמודה לו מצד רחוב ביאליק.
 3. גובה הבניה המירבי ימדד אנכית ממפלס הקרקע הסופי הצמודה למפלס רצפת המרתף ועד חלקו הגבוה ביותר של הבנין. גובה זה לא יעלה על 12.5 מ'.
- ה. קווי בנין: המבנים יבנו בתחום קווי הבנין כמסומן בנספחים 1, 2.
- ו. חמרי גמר:
- א. גמור קירות החיצוניים יהא מאבן טבעית.
 - ב. הגגות יהיו שטוחים או משופעים בחלקם.
- ז. גגות משופעים:
1. יהיו בצפוי רעפי חרס.
 2. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמשור האופקי ולא יפחת מ- 22 מעלות ממשור זה.
 3. לא תותר בנית קירות גמלון לחזית הפונה לדרכים.
 4. לא תותר הצבת מתקנים מעל הגג למעט קולטים שיהיו צמודים למשור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מן העין ומתחת לרעפים.
 5. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.
 6. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 13.5 מ' מגובה מפלס הקרקע הסופי הצמוד למפלס רצפת המרתף.
 7. לא תותר בנית ארגזי רוח מעץ.
 8. חדר בחלל הגג לא יחשב כקומה במנין הקומות המותר.
 9. שטח הבניה בחלל הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא
 10. יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור שבבנין.
- ח. גגות שטוחים:
- למעקות, קולטים ודודי שמש ימצא פתרון תכנוני הטעון אישור מהנדס הוועדה.

ט. לא תותר בנית מרפסות זיזיות לכיוון רח' ביאליק. הפתרון טעון אשור מהנדס הוועדה.

י. מספר החניות ייקבע ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהא בתחום המגרשים.

טבלה מס' 3

הערות	מס' קומות מירבי	שטח בניה מירבי במ"ר		מס' מגרש
		שרות	עיקרי	
		70	350	12
	2 + מרתף	120	700	13
	2 + מרתף	190	1050	סה"כ

14. שטח פתוח ציבורי ושטח נוף פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי המיועד לגנים ציבוריים ומעברים ציבוריים וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. תותר בנית מתקנים הנדסיים, ומתקני עזר לאשפה בתחום שטחים אלה. כמו כן תותר חניה ציבורית.

2. תותר הקמת מבנה חלוקת דואר/טרנספורמציה/מאגד.

3. הוראות עיצוב:

(א) קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותת או מאבני לקט מקומיות או חאמי. קירות שייבנו מאבן לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כחול.

כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט ואשר גובהן לא יפחת מ- 15 ס"מ.

(ב) גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותת בנויה בשורות אופקיות, או באבן לקט או חאמי, בהתאם להוראות המתכנן, עם שלוב מעקה ברזל בגדר האבן. כרכוב האבן יהא מאבן שלמה התואמת במידותיה בחזותה את אבני הקיר.

(ג) יותר שלוב סלע קיים בתוך קיר תמך או גדר.

(ד) לא יותר שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יותר שימוש בגדרות ממרישי עץ.

(ה) הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שבמרביתם תתאפשר תנועה נוחה לנכים.

(ו) כל רצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר שימוש נקודתי בחצץ.

(ז) תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות המתכנן.

(ח) יותר מעבר קוים לאספקת מים ביוב, ניקוז וחשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים.

(ט) תוכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הכוללים את שביל השצ"פ ע"י ועל חשבון יזמי התכנית. התכנית תוגש לאישור מהנדס

העיר לפני הגשת הבקשה להיתר הבניה הראשון למבני המגורים שבשטח התכנית. השצ"פים יבוצעו בד בבד עם מבני המגורים הצמודים לו. חזקת השטחים תועבר לרשות המקומית רק שנה אחרי השלמתם, כאשר האחזקה בתקופה של 12 חודש תהא על המבצע.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הוא שטח נוף פתוח, המיועד לפתוח אקסטנסיבי וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. בשטח זה מותר להעביר תשתיות תת קרקעיות משולבות ומוסתרות וכן דרכי גישה וטיפול בתשתיות אלו. עבודות אלו לא יצריכו היתר בניה.
2. הוראות עיצוב: ראה סעיף 14. א. 3 סעיפים קטנים א-ה.
- ג. במגרש מס' 10 ובתחום 100 מ' מציר כביש 38 תאסר כל בניה.

15. שטח עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות עין שמש ח' (צפון) המוכרו כדין.
- ב. השטחים התחומים בתשריט בקו סגול מקוטע הינם שטחים עם ממצאים ארכיאולוגיים. בכפוף לאישור רשות העתיקות יופשרו שטחים אלה לבניה.
- ג. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי חפירה ובניה.
- ד. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה ארכיאולוגית ו/ או פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- ה. לפני תחילת ביצוע כל עבודה בשטח המצרני לשטח העתיקות יגודר השטח ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתאום עם רשות העתיקות

16. דרכים:

- א. תוואי דרכים ורוחבם - תוואי הדרכים, רוחבם והרחבתם יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. דרכים חדשות - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. דרכים קיימות - השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.
- ד. דרכים משולבות - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם פסים ירוקים כהים הם שטחים של דרכים משולבות למעבר רכב והולכי רגל, לחניה וגינון. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח בהתאם להנחיית משרד התחבורה.
- ה. השטח המסומן בקוים אלכסוניים בצבע אדום הם דרכים לביטול.

17. מעברים עם זיקת הנאה לציבור:

- השטח המסומן בקו שחור מרושת הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור. בשטח זה יתאפשר מעבר הולכי רגל בתוך מגרש מגורים ומעבר תשתיות.

18. בנין, סככה, גדר להריסה

המבנים והגדרות התחומים ומסומנים בקו כתום בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית או בעלי המבנים ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם. המבנים והגדרות הגובלים במגרשים 14, 7, 2, 1 יהרסו ע"י בעלי המבנים ועל חשבונם. הגדר במגרש 12 תהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובמקומה תיבנה גדר חדשה.

19. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין יתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימון ז' לפרק ג' לחוק. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתקנון.

20. תכנית לצרכי רישום:

מייד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

21. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם ע"פ סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל.

22. אנטנה, טלוויזיה ורדיו:

א. בכל בנין או קבוצת בנינים תותר הקמת אנטנה אחת בלבד. מיקום האנטנה יסומן בבקשה להיתר בניה ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
ב. לא תותר הקמת מתקן שידור קטן בתחום תכנית זו.

23. ארובות, חימום והסקה:

לא תותרנה ארובות גליות מעל מפלס הגג, אלא אם כן תצופנה אבן בהתאם לחזיתות. גובה הארובות לא יעלה על 1.5 מ' מעל לנקודת הגג הגבוה ביותר. צוברי גז במידה ויהיו, יהיו תת קרקעיים ובתחום המגרשים הפרטיים.

24. היטל השבחה:

א. היטלי השבחה ישולמו על פי כל דין.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. תשתית:

א. ביצוע התשתית - בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או תא ניקוז

ו/או דרך, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המקרקעין, יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הוועדה המקומית.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. לצורך כך ינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

ב. מיקומה של התשתית - כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.

ג. מעבר תשתית במגרשי המגורים - יותר מעבר קווי ביוב חיבוריים בתחום מגרשים פרטיים.

ד. בשלב ראשון של עבודות הפיתוח יש לבצע העתקה של קווי הביוב הקיימים בתחום המגרשים.

ה. מערכות החשמל:

1. רשת החשמל מתח נמוך, כולל החיבורים לבניינים, יהיו תת-קרקעיים.

2. רשת החשמל מתח גבוה תהיה עילית עם תחנות שנאיים על עמודים.

3. במידה ובזמן ביצוע התכנית תידרש העתקתם של רשתות ו/או מתקנים של חברת החשמל בתחומי התכנית הקיימים בשטח, הדבר יעשה על ידי חברת החשמל לאחר בקשה רשמית של יוזם התכנית ועל חשבונו.

4. בנוסף לנאמר בסעיף 9 לעיל, תנאי למתן היתר בנייה יהיה לערוך תאום ולקבל אישור מחברת החשמל, מחוז ירושלים.

5. רשויות התכנון לא תדונה בתכניות מפורטות או בבקשות להיתר בנייה הנובעות מתכנית בש/14/א ז, אלא לאחר קבלת הערות של חברת החשמל, מחוז ירושלים.

6. תכניות מפורטות שתוגשנה בתחום תכנית בש/14/א ז תכלולנה סימון של רשתות ומתקנים עיליים של חברת החשמל. הסימון יבוצע ע"י מודד מוסמך.

26. שפיכות קרקע:

א. שפיכות קרקע קיימות וחדשות בתחום השטחים הציבוריים, יפונו ע"י הרשות המפתחת את עבודות הכבישים והתשתיות, אל אתר פסולת מורשה באישור הוועדה המקומית.

ב. עודפי עפר של עבודות פיתוח ובניה בתחום מגרשי הבניה יפונו ע"י בעלי ההיתר ועל חשבונו אל אתר פסולת מורשה באישור הוועדה המקומית.

ג. כל קירות התמך במגרשים הגובלים בשטח אתר העתיקות יבנו טרום עבודות הפיתוח והבניה במגרשים אלה.

חתימות .27

חתימת בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 ירושלים
טלפון: 02-5318888

עיריית בית שמש
ת.ד 5 בית שמש
טלפון: 02-9909823

חתימת מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל באמצעות
אהוד תייר, ניהול והנדסה בע"מ
רח' קרית המדע 5
בנין רמות מאיר, הר חוצבים, ירושלים
טלפון: 02 - 5711661

אהוד תייר
ניהול והנדסה בע"מ

חתימת המתכנן: ארי כהן - אדריכלים
בהשתתפות אלי דוידוב - אדריכל
רח' רבי עקיבא 18א, ירושלים 94582
טלפון 02 - 6221885

ארי כהן
אדריכל (1999) בע"מ
ח.פ. 51-2641085

תאריך: מאי 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 264
הועדה הממונית החליטה לשית לשית לשית
בישיבה מס' 264
סמנכ"ל תכנון
יחיד הוועדה