

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0446062

שינוי תכנון רחוב משולב מס' 43 ושינוי במגרשים ציבוריים, ברובע ד'5



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

רחוב מס' 43 שבתכנית 102-0062257 לרובע ד' 5 בעיר בית-שמש, תוכנן כרחוב משולב המתחבר לרחוב מס' 40. רחוב זה מהווה את השדרה המרכזית של הרובע. עם התקדמות התכנון לביצוע של תשתיות הרובע, מותנו השיפועים של רחוב מס' 42 הסמוך, כך שמתאפשר החיבור של רחוב מס' 43 ישירות אליו. חיבור זה עדיף מבחינה תנועתית מהחיבור שבתכנית התקפה. התכנית המוצעת מאפשרת את החיבור החדש הרצוי. התכנית המוצעת אינה מפחיתה מסך כל השטחים הציבוריים בשבתכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי תכנון רחוב משולב מס' 43 ושינוי במגרשים ציבוריים, ברובע ד'5
מספר התכנית	מספר התכנית	102-0446062
שטח התכנית	שטח התכנית	5.758 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	195914
קואורדינאטה Y	623596

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מס' 43 שוכן בפאתי רובע ד'5 המערביים, במקביל לרחוב מס' 40 (השדרה המרכזית של הרובע) ממערב והטיילת של הרובע ממזרח. לאורכו מספר מגרשים המיועדים למגורים מסוגים שונים וכן שטחי ציבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רובע ד'5, בית שמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34582	מוסדר	חלק	50, 67-68, 81	59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
102-0062257	731, 703, 700, 216, 170

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/03/2015	3852	6998	ללא שינוי בס"כ זכויות בניה ושטחים ציבוריים	שינוי	102-0062257



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירון כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירון כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1: תנועה על רקע דרכים	22/05/2018	אשרף מסארוה	25/04/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח 2: מצב תכנוני מאושר	02/04/2018	אריה פישמן	24/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 3: נספח החלוקה לתאי השטח החדשים	02/12/2018	אריה פישמן	02/12/2018	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח 4: תכנית פיתוח ונוף	27/04/2018	דורית מרגלית	24/04/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 5: חתכי בינוי ופיתוח	02/04/2018	דורית מרגלית	02/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הלל 23 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)	23	02-6291154	02-6291168	eylonb@moch.gov.il

(1) כתובת: רחוב הלל 23 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמ"י	עמליה אברמוביץ		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318879		amaliaa@mmi.gov.i

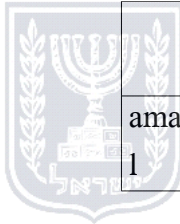
(1) כתובת: בית שערי העיר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירון כהן		פרטי	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אשרף מסארוה	107688	מסאר מהנדסים בע"מ	טייבה	(1)		09-7996526	09-7996526	ashraf- m@zahav.net .il
אדריכלי נוף	יועץ נופי	דורית מרגלית	40091	ד. מרגלית אדריכלי נוף בע"מ	רמת גן	(2)	9	03-6121862	03-6121861	office@marg- alit- landarch.co.il
מדידות	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	3	03-6487272	03-6485999	medva@med- va.co.il
מהנדס דרכים	יועץ תשתיות	שמעון פרץ	37677	פרץ-סלה מהנדסים	לוד		19	08-9212702	08-9212608	shimon@ps- eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 3393 בית הכוכבים תחנת דלק גל א.ת. טייבה.

(2) כתובת: רח' הבונים 9 ר"ג.

(3) כתובת: רח' הברזל 3 ת"א.



מנהל תכנון ובינוי
הדפסה 14



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חדר לבניה בעתיד	חדר שהינו חלק מדירה מתוכננת להרחבה בעתיד, הכלול בשטחי הבניה המותרים, ואשר הקמתו תדחה למועד כמפורט בתכנית מס' 102-0062257 התקפה.
מגרש	בכל מקום בו מופיע המונח "מגרש" בתכנית, הכוונה היא לתא-שטח כמופיע בתשריט התכנית.
שפכים	מים לאחר שימוש בבית או במבנה לצרכי ציבור, לרבות פסולת נוזלית המכילה מוצקים בתרחיף או בתמיסה, שמקורם באדם או בבעלי חיים, בין אם הם מהולים במים ובין אם לא.
תמהיל דירות	הרכב יחידות הדיור בגדלים שונים המחוייב ע"פ הוראות תכנית 102-0062257 התקפה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

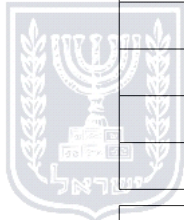
1. התוויה מחדש של דרך מס' 43 שברובע ד'5, בית שמש.
2. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד קרקע מדרך משולבת לדרך, מבנים ומוסדות ציבור, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לדרך, שביל, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי יעוד קרקע מגורים א' לדרך.
5. שינוי יעוד קרקע משביל למגורים א'.
6. קביעת גובה הבנינים, מפלסי הכניסה העיקריים ומספר הקומות בבנינים, לפי סעיף 62 א (א) 4' לחוק התכנון והבניה.
7. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) 4' לחוק התכנון והבניה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ללא שינוי מהוראות אלה בתכנית התקפה לפי סעיף 62 א (א) 5' לחוק התכנון והבניה.
9. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) 1' לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	901
דרך מוצעת	902
דרך משולבת	900
מבנים ומוסדות ציבור	2180, 2160
מגורים א'	1700
שטח ציבורי פתוח	7310, 7000



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	900
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2160
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	506	8.79
מבנים ומוסדות ציבור	3,019.79	52.44
מגורים א'	1,272	22.09
שביל	234.2	4.07
שטח ציבורי פתוח	726.45	12.62
סה"כ	5,758.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	96.3	1.67
דרך מוצעת	957.11	16.62
דרך משולבת	258.77	4.49
מבנים ומוסדות ציבור	2,215.08	38.47
מגורים א'	1,269.88	22.05
שטח ציבורי פתוח	961.29	16.69
סה"כ	5,758.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים בבית משותף או בדבוקה של בניינים צמודי קרקע. ב. בחלק מהבניינים תהיינה דירות להרחבה ע"י תוספת חדר בעתיד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. חצרות פרטיות ומרפסות: א. לכל יחידת דיור יוצמד שטח חיצוני המשכי לה - גינה, חצר היקפית, טרסה או מרפסת המתקבלת כתוצאה מדרוג הבנין. שטחו של שטח חיצוני זה לא יפחת מ- 7.5 מ"ר. ב. מרפסת זיז : באם תיבננה מרפסות זיזיות, מעקות המרפסות יבנו מחומרים קלים בלבד כדוגמת מתכת או זכוכית. לא יותרו מעקות בנויים עם חיפוי אבן. 2. טיפוס הבניה : תאי שטח מס. 1700 מיועד לדבוקת "שטיח" המהוות בית משותף של יחידות דיור דו-קומתיות צמודות קרקע. לכל יח"ד תהיה גינה צמודה בשטח מזערי של 35 מ"ר. יותר קו-בנין 0 בין היחידות שבאותו מגרש. בבנין הצמוד לדרך המשולבת, תותר תוספת קומה ויחידת דיור אחת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. השימושים יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965. 2. השימושים העיקריים במגרשים יהיו ע"פ המפורט להלן : מגרש 2160 : בית כנסת. מגרש 2180 : רזרבה. 3. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים הנ"ל לבין עצמם ולבין המגרשים במיועדים למבנים ולמוסדות ציבור שבתכנית 102-0062257 התקפה. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים הנ"ל.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	אדריכלות
	1) באישור מהנדס העיר יותרו שינוים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים ובניוד שטחי בניה, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות בתוך המגרשים ובכפוף לתנאים שלהלן : א. סה"כ שטח היעוד במתחם לא ישתנה. ב. השינויים יבוצעו עבור מגרש בשלמותו. 2) מרווחים וקוי בניין והמרחק בין מבנים במגרש/תא שטח ייקבע ע"י מהנדס העיר בעת הגשת בקשה להיתר תוך התייחסות למירקם המוצע בנספחי הבינוי, מיקום הכניסות למתחם וכיוצא"ב נושאים המפורטים בנספחים. העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי. 3) גובה הבניינים יהיה כמופיע בנספחי הבינוי והפיתוח ובטבלה מס. 5. 4) הסדרי חניה :

4.2

מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



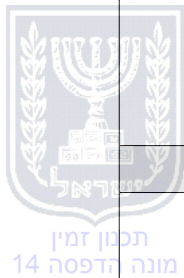
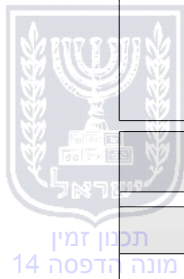
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

א. בסמכות הועדה להתיר שינויים בהסדרי חניה בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.
 ב. החניה תתוכנן בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
 ג. יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם.
 5) הוראות עיצוב:
 א. חומרי גמר:
 חומרי הגמר למעטפת הבניינים יהיה אבן.
 יותר שילוב חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% מהמעטפת. יותר שילוב זכוכית בקירות מסך ובתנאי שישולבו פתרונות הצללה מתאימים. הזכוכית תהיה בגוון טיבעי.
 קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.
 חומרי גמר בתוספות לבניה יהיו זהים לחומרי גמר הבניה המקורית.
 ב. קולטי שמש ודודים:
 בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. דודים יותקנו בתוך חלל הגג. דודים שוכבים יוצמדו לגג משופע.
 מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין.
 הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.
 ג. מזגנים:
 פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם הם ישולבו כחלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין.
 ד. צנרת:
 לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.
 לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות.
 הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.
 ה. מסתורי מערכות טכניות:
 לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג.
 אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.
 6) יותר מעבר קוי תשתיות בין קוי הבניין לקו המגרש בלבד.

בינוי ו/או פיתוח

ב

א. הוראות פיתוח:
 1) גינון וצמחייה:
 בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה ונטיעות עצים לצל ולנוי, ריצוף, ויוצבו ריהוט חוצות, תאורת חוץ, וכיו"ב.
 שטח הגינון והנטיעות יהיה לפחות 20% מהשטח הלא בנוי במגרש.
 יוכן נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה.



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>2) גינות משחק :</p> <p>בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחיה.</p> <p>שטחי חצרות המשחק יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על-ידי עצים בוגרים, בשיעור של 20% לפחות משטח החצר.</p> <p>ב. הוראות בינוי :</p> <p>ניתן להקים במגרשים של מבני ציבור, מבני עזר ומיתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, מתקני מחזור שכונתיים, חדרי בזק וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו' בכפוף להנחיות האדריכליות והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. חניה :</p> <p>חניית אופניים תובטח בשני אופנים בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כדלקמן :</p> <p>א. יותקנו מקומות חניה לאופניים מול הכניסה למבנים. מיקום מקומות חניה אלה יקבע בתכנית הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>ב. חניון במבנה או במגרש יכלול חניה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבנין.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. שטח פתוח.</p> <p>ב. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, קרוי להצללה מחומרים קלים כגון ממברנות או בדים, מעל לאזורי ישיבה ומתקנים וכו'.</p> <p>ג. מבנים הנדרשים לפעילות פנאי, שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן כגון מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות וקירות תמך, שערים, תאורה וכו'.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים וארונות סעף, מיתקנים למיחזור, מערכות להקטנת לחץ, מערכות מדידה וכו'.</p> <p>ו. מיתקני מיחזור שכונתיים.</p> <p>ז. חיבורים ומעברים ציבוריים בין רחובות מקבילים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי :</p> <p>א. כל תכניות הפיתוח ייעשו עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר, עיריית בית שמש ויוגשו לאישור.</p> <p>ב. קירות תמך תוחמי חלקה והמשכיים לבניינים, גדרות וכו' המגדירים את חלל הרחוב או חלל פרטי או ציבורי אחר, יהיו מצופים באבן טבעית מסותתת "תלטיש" בשורות אופקיות ע"פ הפרטים וההנחיות של עיריית בית שמש. הקירות הפנימיים, יהיו מצופים באבן טבעית מסותתת או מבוקעת (חאמי) בנויה בשורות אופקיות. הכל בהתאם להנחיות הנ"ל ובתיאום עם האגף</p>	

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>לשיפור פני העיר בעיריית בית שמש. ג.גובה קירות תמך, התומכים בצידם הנמוך חלל רחוב, לא יעלה על 3.0 מ' ברצף אחד מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר. ד. קירות הפיתוח יהיו גבוהים ב- 20 ס"מ, לכל היותר, ממפלס הפיתוח. ומעליהם מעקות מתכת. לא יותר מעקות בנויות. ה. מתקנים הנדסיים כגון שנאים וארונות סעף, מתקני מיחזור שכונתיים, מערכות להקטנת לחץ, מערכות מדידה וכיוצ"ב מתקנים לפי הצורך -ישולבו בפיתוח ויוצנעו מן העין כך שלא ייקטע המעבר הבטוח להולכי הרגל.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תא שטח 7000 : תא שטח זה מיועד לגינה ציבורית. הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם וייחשב כנקודת מוצא לתכנון. 2. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. 3. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. במידה ויוצב מבנה הנדסי בשצ"פ, יתואמו מיקומו, העמדת המבנה והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תותר הקמת מבנה לטובת מחסן/חדר גננים הנדרש לתפעול השצ"פ, הנ"ל מותר בגן ציבורי ששטחו מעל 1,500 מ"ר. 5. יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם. 6. תותר הקמת מתרסים אקוסטיים לפי הצורך כלפי כביש ארצי מספר 38. 7. לא תותר הצבת מבנים יבילים / זמניים אלא רק הקמת מבני קבע מחופים באבן טיבעית ומוטמעים ככל הניתן בפיתוח. 8. חומרי גמר: <p>א. קירות תומכים, קירות פיתוח וגדרות בנויות יבוצעו באבן טבעית כדלקמן: גדרות שאינן תומכות קרקע וקירות תמך שהם חלק המשכי של בניין, יצופו באבנים טבעיות מסותתות בעיבוד תלתיש ומונחות בנדבכים אופקיים. קירות תמך המהווים חלק מהפיתוח ושאינם המשכיים לבנינים ושאינם פונים לחלל הרחוב, יהיו מאבן חאמי, ללא כיחול.</p> <p>ב. פרטי גדרות פלדה, מעקות, שערים וכיוצ"ב יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p>ג. לא תותר בניית מעקות/גדרות אטומים מבטון או מאבן שיסתירו את הנוף לילדים ו/או נכים במקרים כאלה ייבנו מעקות ממתכת.</p> <p>ד. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרכות, שבילים ורחבות יהיה אחיד וע"פ תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. גדרות ומעקות יהיו מברזל מגולוון וצבוע וימוקמו ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התוכנית יהיו ככול הניתן בדוגמה אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשי ספורט, במקרה זה תוקם רשת מגולוונת ומרוחקת בתוך מסגרת פלדה.</p> <p>9. צמחיה: תכנון הצמחייה יהיה בהתאמה לצומח המקומי ויתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית / ארץ ישראלית חסכונית במים. יש לתאם את מיני הצומח כך שתמנע כניסת מינים פולשים.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>10. תשתיות בשטחים אלו יותר מעבר למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. תיעול מערכות לתאורת רחוב או תחנות טרנספורמציה.</p> <p>11. שבילי אופניים: בתא שטח 714 יעבור שביל אופניים כחלק ממערך המדרכות ומעברי הולכי הרגל. במידה ותתאפשר הפרדה של שביל האופניים הוא יהיה רציף ככול הניתן ויוגדר בריצוף שונה או באספלט, הכל בתאום ובאישור מהנדס העיר בית שמש ועפ"י הנחיותיו ודרישותיו.</p> <p>12. השקיה/ מים:</p> <p>תכנון פיתוח מגרשים / שצ"פים יתחשב בעקרונות תכנון חסכוני במים / שימור והשהיית מי נגר. שיפועי שטחים מרוצפים יתוכננו לכיוון קרקע טבעית על מנת לאפשר השהיית מי נגר. הזרימה תתוכנן לזרימה איטית על ידי תכנון שיפועים מתאים כך שהמים יספגו בקרקע. יותקנו תעלות הולכה וטרסות לאצירה ארעית של נגר עילי, לצורך מיתון הגאוויות והעשרה מקומית של שכבת הקרקע העליונה. מערכות ההשקיה יופעלו באמצעות בקר השקיה ממוחשב עפ"י הנחיות עיריית בית שמש ועל פי הנחיות נציבות המים לשימוש מושכל וחסכוני במערכות השקיה.</p> <p>13. התכנון יעשה תוך התייחסות לערכי טבע הנמצאים בשטחם ובהתאם לנספח הנוף. בשטחים אלה אשר אינם במילוי ו/או בחציבה, ייקבעו הוראות מיוחדות למניעת פגיעה בערכים המיוחדים ומאפיינים את האיזור. בשטחים בהם יהיה שינוי במפלסים הפיתוח ייקבעו הוראות לשיחזור אותם ערכים מיוחדים.</p> <p>14. תא שטח 7310 ישמש שביל המחבר את הרחוב העליון (מס' 47) לטיילת למטה. השביל יתוכנן כך שישמש חיבור ומעבר נטוע עבור עיבור הולכי הרגל. ישולבו בו מדרגות, ערוגות, מצללות, תאורה, פינות ישיבה ו/או פינות משחק, אשר ישולבו בהתרחבויות ו/או בפודסטים, וכן תשתיות תת-קרקעיות. יותר שילוב מתקני תשתית כגון חדרי שנאים וארונות תקשורת אשר ישולבו בפיתוח ויוצנעו מן העין כך שלא ייקטע המעבר החופשי והבטוח הולכי הרגל. השביל יתוכנן באופן שיתאפשר, לפי הצורך, ביצוע כניסות להולכי רגל למפלסים הנמוכים של בניינים סמוכים פיתוח השבילים יקדים או יהיה בד בבד עם בניית מגרשי הבינוי הסמוכים.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת שנאים יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית.</p>

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל, חניה, גינון, ריהוט רחוב, מתקני מחזור, מסלולי אופניים, תאורה ותשתיות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנון התנועה והתכנון הפיזי מופיעים ברקע הנספחים.</p> <p>2. הוראות פיתוח:</p> <p>בעבודות הסלילה נכללים הכבישים, החניות, המדרכות, מסלולי האופניים, קירות תומכים, מעקות, תשתיות תת-קרקעיות, תאורת רחוב, שתילה וכיוצ"ב.</p> <p>1) חתכים: חתכי הדרך כוללים רצועות עבור נטיעת עצים. חלה חובת נטיעת עצים לאורך כל הרחובות על פי המוראה בנספחי הפיתוח. המרחקים בין העצים יבטיחו זוויות ראייה בטוחות בצמתים וביציאות מחניות.</p>
א	



4.4	דרך מאושרת
	<p>(2) קירות תמך : תותר חדירה של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות אל תוך תחום מגרשים גובלים, וזאת במידה שלא תעלה על 1 מ'.</p> <p>(3) ריצוף המדרכות יהיה באבן משתלבת.</p> <p>(4) התכנון המפורט של כל הדרכים ייעשה בשילוב עם אדריכל נוף.</p> <p>(5) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.</p> <p>(6) מעברי חציה המשכיים לשבילים ציבוריים יהיה מוגבהים, כלומר מעל גובה מפלס הכביש, באופן שידגיש את המשכיות המעברים ובאופן שיהיה ברור לכלי הרכב.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. יותרו חניה, גינון, ריהוט רחוב, מתקני מיחזור, תאורה ותשתיות.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הוראות הפיתוח החלות על דרך מאושרת כמפורט לעיל חלות גם על יעוד דרך מוצעת.</p> <p>2. בעבודות הסלילה נכללים הכבישים, החניות, המדרכות, קירות תומכים, מעקות, תשתיות תת-קרקעיות, תאורת רחוב, שתילה וכיוצ"ב.</p> <p>3. חתכי הדרך כוללים רצועות עבור נטיעת עצים. חלה חובת נטיעת עצים לאורך המדרכות תוך שמירת זוויות ראייה כמתחייב בצמת.</p> <p>4. תותר חדירה לתחום מגרשים גובלים של קירות תמך התומכים את הדרך במידה שלא תעלה על 1 מ'.</p> <p>5. ריצוף המדרכות יהיה באבן משתלבת.</p> <p>6. התכנון המפורט של הדרך ייעשה בשילוב אדריכל נוף.</p> <p>7. מעברי חציה יהיו מוגבהים באופן שידגיש המשכיות המדרכות.</p>
ב	תנועה
	<p>תכנון התנועה וכן התכנון הפיזי המוצע של הדרך מופיעים ברקע הנספחים.</p>
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. הדרך כוללת מיסעה משותפת להולכי רגל, לרכב ולאופניים, לחניה, לגינון, לריהוט רחוב, למתקני מיחזור ולתאורה ותשתיות.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>(1) חתך הדרך הוא משותף לכלי רכב, להולכי רגל, לאופניים, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות וגינון.</p> <p>(2) תותר חדירה לתחום מגרשים גובלים של קירות תמך התומכים את הדרך במידה שלא תעלה על 1 מ'.</p> <p>(3) המיסעה תרוצף באבן משתלבת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	2	2	9	4	5	70	67	120		175	550	1269	1700	מגורים א'	
4	4	5	12			80	250	242	535	380	1035	878	2160	מבנים ומוסדות ציבור	
3	5	3	8			80	275	600	1547	405	1135	1336	2180	מבנים ומוסדות ציבור	



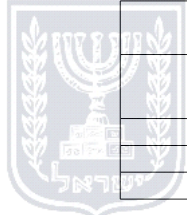
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
6	1700	מגורים א'
4	2160	מבנים ומוסדות ציבור
5	2180	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צד דרומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	ההוראות שבסעיפים 6.1 עד 6.9 שבתכנית התקפה, ממשיכות לחול.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	ההוראות שבסעיפים 6.10 שבתכנית התקפה, ממשיכות לחול.
6.3	עתיקות
	ההוראות שבסעיף 6.11 שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.
6.4	חניה
	ההוראות שבסעיפים 6.12 שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.
6.5	היטל השבחה
	1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדיון. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
6.7	הנחיות מיוחדות
	ההוראות המפורטות בסעיפים 6.13 עד 6.26 ובסעיפים 6.28 עד סעיף 6.40 שבתכנית התקפה ממשיכות לחול.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 24 שנים מיום אישור התכנית