

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1079920

תוספת זכויות בניה ויח"ד בנווה שמיר, בית שמש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/03/2024

לאשר את התוכנית

10/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005219386/310>

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית חלה על חלקה מס' 8 בגוש 34574, בשכונת נווה שמיר (שכונה ה' 1') בבית שמש, שטח המגרש הינו 3.154 דונם.
2. תכנית 102-0055277 קבעה את יעוד המגרש ל'מגורים ב' עם זכויות בניה עבור 40 יח"ד ב-6 קומות.
3. התוכנית הנוכחית מציעה שינוי יעוד ל'מגורים ד' ומבקשת ליצור מסגרת תכנונית על מנת להרחיב את מספר היח"ד ל-72, להוסיף מס' קומות למגורים ולהגדיר קווי בניין חדשים.
4. מספר הקומות במבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 10 קומות לא כולל חדר יציאת גג, החניון יהיה תת קרקעי. המיקום הייחודי של החלקה מצדיק עיבוי של היקפי הבינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
תוספת זכויות בניה ויח"ד בנווה שמיר, בית שמש	ומספר התכנית	

מספר התכנית 102-1079920

שטח התכנית 1.2 3.154 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

200406

קואורדינאטה Y

623130

1.5.2 תיאור מקום

נווה שמיר רחוב תמוז- שוליים מזרחיים של בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש			

שכונה

בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34574	מוסדר	חלק	8	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>102-0055277</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית - 102-0055277.	7294	8265		28/06/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לארי שטרנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		2	11/01/2024	לארי שטרנשיין	15: 40 11/01/2024	גליון 1 - תוכניות , גליון 2- חזיתות חתכים	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	15/02/2023	לארי שטרנשיין	11: 26 16/02/2023		לא
תנועה	רקע			23/01/2024	עמי גולטיב	13: 35 23/01/2024	עמודים: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/07/2022	ברניו גטניו	13: 29 25/07/2022		לא

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

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
	פרטי			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-5793834	03-5794834	itamar@efinativ.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-5793834	03-5794834	itamar@efinativ.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין		לארי שטרנשיין	נווה אילן	נווה אילן	1	02-5787801		office@ls-arch.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	עמי גולטיב	108188	עמי גוטליב הנדסת כבישים בע"מ	קרית טבעון	העמק	9	050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com
	מודד	ברניו גטניו	1	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	ORENB@datamap.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הקמת שני מבנים מעל לחניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ד'
- ב. קביעת השימושים והתכליות בתחום המגרש.
- ג. תוספת זכויות בניה
- ד. שינוי קווי בנין
- ה. שינוי הוראות בינוי
- ו. תוספת יח"ד
- ז. תוספת מספר קומות ושינוי גובה הבניה
- ח. קביעת שלבי ביצוע.
- ט. קביעת שלבים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,153	100
סה"כ	3,153	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,152.35	100
סה"כ	3,152.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה. ג. שטח מבונה לצרכי ציבור כדוגמת מועדון נוער/ דת, ספריה וכיוצ"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה ובאישורו.
4.1.2	הוראות א ביוב, ניקוז, מים, תברואה 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. ב. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, בהתאם לדרישות התאגיד. ג. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה. ד. חיבורי מים וביוב יהיו לכול בניין / תא שטח בנפרד ללא שירשור. במידה והדבר לא מתאפשר, יותר מעבר קווי תשתיות דרך תאי שטח שכנים בתנאי שלא יהיו תאי ביקורת במגרשים השכנים. ה. מתקני התשתית יוסתרו מהעין בקירות צדדיים ובנישיות סגורות בדלתות מתכת. ו. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה לייציבות הדרכים והמבנים, לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום מגרשי הבניה. הטיפול בנגר עילי יהא כמפורט בנספח ניהול מי נגר. ז. תנאי הליך הרישוי יהיה תאום פתרון ביוב עם תאגיד המים והביוב העירוני. ב הוראות בזמן בניה א. גבול העבודה לא יחרוג מעבר לקו הכחול - לפני תחילת עבודות העפר, יסומנו בברור בשטח גבולות התכנית (הקו הכחול). וכן קווי הדיקור של עבודות העפר לפי התכנון המאושר. 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 היחידה הסביבתית המוסמכת. ב. במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות איסכורית שימנעו דרדור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ, על הרישיון לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה. ג. 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 יפנו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/קו כחול ישוב למצבו הטבעי. שטחים לאכסון חמרים להקמת הפרויקט יוקצו בתוך תחום הקו הכחול או באתרים חיצוניים אשר יאותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה/מהנדס העיר. ג בינוי א. מס' הבניינים בתא השטח 399-2 בניינים. ב. המרחק המינימאלי בין המבנים מעל מפלס כניסה קובעת - לא יפחת מ 6.0 מ'. ג. יוקצה באזור הצפון-מזרחי, בסמוך לרמפת הכניסה לחניון, שטח מבונה לצרכי ציבור בתיאום עם מהנדס הוועדה ובאישורו. 1. המפלס הקובע של מבנה הציבור יהיה לפי מפלס הכביש באזור הנ"ל בגמישות של עד 1.2 מ'

4.1

מגורים ד'

ביחס למפלס המדרכה.

2. היקף הבינוי של מבני"צ כ-100 מ"ר.

3. המבני"צ ישמש לספריה, מועדון נוער, בית כנסת או בית מדרש.

ג. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיוב'. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.

ד. מס' קומות- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.

ה. יתר ההוראות בהתאם לטבלה מס' 5.

ו. איגום מי גשמים: חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום של מי הגשמים ולהגברת כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל מגרש. כל בקשה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצא כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.

ז. בניה באבן:

- כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.

יותר שימוש בחומרי גמר אחרים (שליכט, אלומיניום, בטון חשוף, לוחות מתועשים) עד 35% משטח החזיתות.

- הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.

- קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.

- כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.

ח. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:

אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותיקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

ט. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים:

לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה לבניין אחר אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ 6.0 מ' (למעט מסתורי כביסה).

י. מרפסות:

יותר מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.0 מטר.

י"א. חלונות ממ"דים:

אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 3.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.

י"ב. טיפול במשטחי הגג:

גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, אך לא על תקרת 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 הדירור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין.

י"ג. אבני כרכוב:

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.



4.1

מגורים ד'

ט"ו. אנטנות וצלחות תקשורות :

מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.

ט"ז. יחידות מיזוג אוויר :

לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר.

י"ז. מתקני תליית כבסים :

מלבד דירות הגן - מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין ויכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

י"ח. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

2. תותר העמדת קולטים ודודי שמש על התקרה העליונה של הבניין.

3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י"ט. מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות.

כ. בחניון תת קרקעי יותר אוורור חניון באופן טבעי לכיוון השצ"פ האחורי.

ד

חניה

תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן ביתר בניה ולפי השיעור כדלקמן :

- ליחידות דיור ששטח העיקרי שלהן עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד לכל יחידה.

- ליחידות דיור ששטח העיקרי שלהן גדול מ 120 מ"ר - 1.3 מקומות חניה לכל יחידה.

-חניית אופניים תקבל מענה במחסנים הדירתיים, בחניון תת"ק או בפיתוח.

ה

פיתוח ונוף

א'. קירות תמך :

1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.

2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.

3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 7.5 מ' גובה.

4. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבנית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.

5. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

4.1

מגורים ד'

6. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.
7. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.
8. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.
- ב'. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות :
1. ניתן למקם את מתקני האשפה ללא קירוי או הסתרה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.
2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
3. יותר מעבר מערכת תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלו. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ולמקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר, הקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיו "קו עיוור" בקטע זה.
- ג. נטיעות, גינון, ניקוז :
1. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להמנע מפגיעה בשצ"פים.
2. תנאי למתן טופס 4 במגרשי המגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקייה הכוללת שעון אוטומטי.

חלוקה ו/או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי בהליך הרישום.

מגבלות בניה לגובה

גובה התכנית לא יעלה על 35 מ' יחסי/ ו 434 מ' גובה אבסולוטי.

סטיה ניכרת

- א. קווי הבנין המפורטים בתשריט מצב מוצע הינם מחייבים, צמצום המרווח בין קו הבנין לגבול המגרש, למעט פחים מוטמנים ייחשב סטייה ניכרת.
- ב. מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בטבלה מס' 5 הינו מחייב, בכפוף לתנאי הגמישות

4.1

מגורים ד'

המפורטים בהערות לטבלה 5 וכל שינוי ממנו ייחשב כסטייה ניכרת.
ג. מיקום השטחים המיועדים עבור מבנה ציבור והיקפים בתחום התכנית מחייבים, וכל שינוי מעבר לכך, יהווה סטייה ניכרת.

ט

פיתוח תשתית

מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום המגרשים המיועדים לבניה. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז, תקנות בדבר אחסנת נפט ותקן הישראלי המחמיר.

י

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- שטחי התארגנות לפיתוח השטחים הציבוריים ייקבעו רק בשטחים מופרים או מיועדים להפרה, הכל בתיאום עם הרשות המקומית;
 - בעת ביצוע עבודות עפר לצורך בנייה ותשתיות בשטחים טבעיים שאינם מופרים, שכבת הקרקע העליונה (עד עומק כ-30 ס"מ) תוסר ותשמש לשיקום נופי-אקולוגי של שטחים מופרים בשטחי ציבור (צדי כבישים, שיקום עבודות תשתית, חיפוי חומר מילוי בעת הסדרת הפרשי גובה וכו').
 - יש לנקוט באמצעים שונים על מנת לצמצם את השפעת התכנית על השטחים הטבעיים הגובלים בה:
- יש למנוע שתילה וזריעה של מיני צמחים פולשים בשולי היישוב;
 - יש להימנע מהקמת סוללות עפר על גבי שטחים פתוחים הגובלים ביישוב, ובמידה שיהיו עודפי חציבה, יש להעבירם לאתר חלופי באישור הגורמים הרלוונטיים.
 - שטחים המיועדים לשימור יגודרו באופן זמני בעת ביצוע עבודות הפיתוח על מנת שלא ייפגעו בעת העבודה או מהשלכת פסולת;
 - תאורה היקפית סביב היישוב תופנה פנימה, לעבר היישוב, תוך צמצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.
 - עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני או קבוע בשטחים טבעיים הראויים לשימור. אחסנת עודפי עפר באופן זמני תותר בשטח פתוח ציבורי שעל פי התכנון פני הקרקע בו מיועדים לשינוי (חפירה או מילוי), הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - מעבר כלים כבדים:
- ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח תוך שימוש בתוואי דרכי עפר קיימות בדרום בית שמש. תיאסר תנועת כלים כבדים דרך שכונות מאוכלסות, למעט דרך שדרות צאלים (כביש מס. 1) מצומת 38/1 ועד צומת 1/5.

יא

שמירה על עצים בוגרים

- העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 - העצים המיועדים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.
 - העצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת פקיד היערות.
 - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה אשור תוכנית מפורטת שתכלול:
- מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.
 - מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. (מפתח הנטיעה החלופית יהיה 5 עצים בוגרים גודל 9 לכל עץ שנכרת). הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות.
 - גיאוֹפיטים:
- לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יועתקו גיאופיטים וצמחי בר מוגנים מן השטחים המסומנים בנספח העצים כריכוזי גיאופיטים בתיאום ובאישור רשות שמורות הטבע והגנים.
 - כחלק מביצוע עבודות העפר ייעשה, במידת האפשר, שימור של שכבת הקרקע העליונה, בעומק

4.1

מגורים ד'

עד חצי מטר. שכבת קרקע זו מכילה זרעים, בצלים, פקעות וכו'... והיא תשמש לשיקום וחיפוי מחדש של השטחים הפתוחים על מנת לאפשר התחדשות של צמחיית הבר המקומית.

יב

ניהול מי נגר

1. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית, בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח ובתחום שטח התכנית.
2. בהתאם לממצאי הנספח וככל ויידרש מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, ובהתייעצות עם יועץ קרקע הקונסטרוקטור, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.
3. מניעת כניסת נגר אל שטח הפרויקט מאגנים סמוכים תתבצע על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחובות הסמוכים.
4. תכנית האינסטלציה תראה בבירור את חיבור הצמ"גים אל מערכת ניהול מי הנגר ו/או לשטחים הפתוחים ואת הגלישה למערכת העירונית באמצעות שיפועים בפיתוח ו/או תשתית תת"ק.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר המוצע.
6. יש להטמיע את הפתרון ההידרולוגי המפורט בתכניות לביצוע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מגרש גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מ"ר סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
3154	1	מגורים ד'	מגורים ד'	7900 (1)	3500 (1)	14900	473	50	72	35	10 (2)		(3)	(3)	(3)	(3)	1224

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות השטח הנדרש לחניה מקורה, ממ"דים, מחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, קומה מפולשת וחדרים טכניים.
- ב. גובה מירבי זה הינו של תקרה עליונה (אופקית). מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית וחדר מדרגות היציאה לגג. גובה מירבי זה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנים השונים.
- ג. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע של 17 מ"ר עבור מרפסת בלבד וזאת לכל יח"ד.
- ד. תותר חריגת מרפסות מקו בניין הפונה לשטח ציבורי בשיעור של עד 2.5 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך השטחים המצוינים, יוקצו כ-100 מ"ר שטח עיקרי ושירות לטובת השימוש למבנה ציבור.
- (2) בנוסף תותר קומת חניה ומחסנים מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד	הינף אחד לכל הבניין וללא תלות במבנה השני.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23