

דברי הסבר לתכנית

כללי

1. שטח התכנון נמצא בתחום רובע ד' של העיר בית שמש מדרום מערב לבינוי הקיים.
2. גבולות התכנית: מצפון דרך 38, מדרום ואדי זכריה, ממערב שכונה ד'5 תכנית מס' 102-0062257, ממזרח שכונה ד'3 תכנית מס' 102-0073593.
3. תכנית המתאר המקומית בש/200 קבעה את רובע ד' כרובע מגורים. תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1 קובעת את יעוד השטח כשטח לפיתוח עירוני וכן הוראות לעניין שלבי הביצוע לפיתוח השכונות בדרום בית שמש. התכנית הינה אחת משש תכניות מפורטות המקודמות לרובע ד'. בתכנונה יושמו עקרונות תכנית השלד לרובע.
4. התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת יחידות דיור בהיקף של 1,639 יח"ד תכנון זמין ברמות צפיפות שונות ובנוסף 200 דירות לדיור מיוחד, בהתאם להנחיות תמא/ 35 ומדיניות הוועדה המחוזית מונה הדפסה 34 ירושלים.
- בנוסף לשטחי המגורים מקצה התכנית שטחים למסחר, תעסוקה, למבני ציבור, לשטחים פתוחים אינטנסיביים (שצ"פ, פארקים וכו') ואקסטנסיביים (יער, שטחים פתוחים וכו') ומתקנים הנדסיים.
5. לצורך קידום התכנית, כמו גם קידום שאר התכניות ברובע ד', עלה הצורך לגרוע שטחי יער מתמ"מ א 22 ולקבל הקלה בסמכות הולנת"ע. הקלה נדרשת התקבלה על ידי הולנת"ע.
6. תכנון השכונה מבוסס על העקרונות:
 - א. פיתוח ופרישת הבינוי בהתאם לטופוגרפיה ומאפייניה.
 - ב. יצירת מערכת ירוקה אקסטנסיבית ואינטנסיבית לאורך ורוחב התכנית על בסיס הטופוגרפיה בואדיות ולאורך שיא הגובה של קו הרכס.
 - ג. ערכי נוף- שימור ערכים נופיים, אקולוגיים וארכיאולוגיים ואיזון במפגש בין הפתוח לפיתוח.
 - ד. מערכת דרכים המורכבת מצירי חיץ ראשיים וכבישים מקומיים בשיפועים מתונים ככל הניתן.
 - ה. פיזור יעיל של הפונקציות הציבוריות לאורך צירים מרכזיים וב"מרכזי כובד" שכונתיים.
 - ו. טיפוס הבינוי מותאמים למיקומם הטופוגרפי ומורכבים בעיקר מבניה מדורגת.
 - ז. חיבור בין השכונות הסמוכות באמצעות מוקדים משותפים בנקודות החיבור.
7. התכנית מאפשרת מימוש בהתאם לתרחישי מימוש שונים בהתאם לאופי האוכלוסייה שתאכלס את השכונה:
 - א. אוכלוסיה בגודל ממוצע משפחה של 5.5 נפשות או אוכלוסיה כללית בגודל ממוצע משפחה של 4.3 נפשות כל זאת על ידי מתן מענה פרוגרמטי למאפייני האוכלוסיה בפועל וקביעת מנגנון למגרשים ייעודיים שיאפשרו שימושים של מבני ציבור או לחילופין שימושי מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.