



עיריית בית שמש – אגף ההנדסה
דף מידע לפי סעיף 119 א'
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

תאריך: 06/12/2023

מס' בקשה :
תיק בניין :

לכבוד :
כתובת המבקש :
ישוב: בית שמש

הנדון:

גוש: 34575 חלקת מקור: 39
שטח רשום עפ"י מפת גוש: 16926 מ"ר

מגרש: 113 תב"ע קובעת מגרש: 102-0055277

רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:

<u>י.פ. תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>פרסום הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
7294	16/12/2014	19/05/2013	שכונת מגורים בדרום מזרח בית שמש: שכונה ה' (דמ"ז) (1)	102-0055277

רשימת התוכניות בתוקף בעבר אשר חלות על החלקה:

<u>פרסום תוקף</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף בעבר</u>
21/06/2004	פיתוח תיירות ויזמית כלכלית עסקית במושבים- מרחב תכנון מטה יהודה	מי / 200 / ב'
16/01/1996	בית שמש המורחבת-תכנית מתאר	יעוד: תכנית נושאית בש / 200'
15/11/1979	תכנית מתאר לתחום מ.א. מטה יהודה	יעוד: מגורים מי / 200'
		יעוד: חקלאי א'

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור מתכנית: 102-0055277

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

כללי
יעוד

[מתכנית: 102-0055277]

בי"ס על יסודי, בי"ס יסודי, גן ילדים ובית כנסת.

[מתכנית: 102-0055277]

שימושים מותרים

- א. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור.
- ב. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי.
- ג. בתי כנסת.
- ד. גני ילדים.
- ה. מקוואות.
- ו. מתקני משחקים, מתקני ספורט.
- ז. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקה של בנייני ציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.
- ח. תשתיות תת קרקעיות.
- ט. עירום זמני של עודפי עפר.

צפיפות

מס' יחידות דיור - 0 יח"ד [מתכנית: 102-0055277]

צפיפות יח"ד לדונם - 0 יח"ד [מתכנית: 102-0055277]

שטח בניה

אחוזי בניה כוללים - 150 אחוז [מתכנית: 102-0055277]

סה"כ שטח בניה - 25389 מ"ר [מתכנית: 102-0055277]

שטחים עיקריים

ש.עיקרי מעל מפלס כניסה קובעת - 21580 מ"ר [מתכנית: 102-0055277]

ש.עיקרי מתחת מפלס כניסה קובעת - 0 מ"ר [מתכנית: 102-0055277]

שטחי שרות

ש.שירות מעל מפלס כניסה קובעת - 3809 מ"ר [מתכנית: 102-0055277]

ש.שירות מתחת מפלס כניסה קובעת - 0 מ"ר [מתכנית: 102-0055277]

תכסית

כיסוי קרקע - 40 מ"ר [מתכנית: 102-0055277]

גובה מבנה/מספר קומות

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת - 4 [מתכנית: 102-0055277]

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת - 0 [מתכנית: 102-0055277]

מידות מגרש

גודל מגרש - 16926 מ"ר [מתכנית: 102-0055277]

שטחים שאינם נכללים בשטח העיקרי

חניה [מתכנית: 102-0055277]

א. חניה לבנייני ציבור, מסחר ותעסוקה:

1. תקן החנייה לבנייני הציבור, למסחר ולתעסוקה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתו

הבניה.

2. החניה בשטח תא השטח יכול שתהא חניה תת קרקעית או מקורה, בחלקה או במלואה.

ג. חניה ציבורית :

לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית והם ישמשו כחנייה המזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.

ד. חניה לאופניים :

1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס ומבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.

3. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.

תברואה ותשתיות

פיתוח תשתית

[מתכנית : 102-0055277]

א. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום המגרשים המיועדים לבניה. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז(בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט(תשל"ז 1976) ותקן ישראלי ת"י 158.

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח המגרש לאישור משרד העבודה והרווחה, ובמידת הצורך לאישור מינהל הגז במשרד התשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :

- כמויות מתקני הגז וקיבולתם.

- מרחקים בין צוברי הגז ובין האלמנטים הסמוכים : בניינים, כבישים, מדרכות, חניונים תת קרקעיים, קומות תת-קרקעיות וכו'.

מודש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישות התקן ת"י 158.

[מתכנית : 102-0055277]

תשתיות

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.

ג. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) אוקטובר 2012.

ד. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.

ה. 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 צדיים ובנישיות סגורות בדלתות מתכת.

ו. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה לייצובות הדרכים והמבנים, לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום מגרשי הבניה. הטיפול בנגר עילי יהא כמפורט בנספח ניהול מי נגר.

א'. קירות תמך :

1. תימוד 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 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 2.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/ יער לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות הגובה כפי מונה שפורטו בסעיף ג' לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.

4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד ל גובה של 4.5 מ', וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.

5. 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 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שיט באבן לקט מחוררת חומה.

6. 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.

7. 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.

8. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.
9. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי ועל חשבון בעל הזכויות במגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. בעל הזכויות במגרש העליון חייב לאפשר חפירה זו.
10. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.
- ב'. גדרות.
1. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
- ג'. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת־קרקעיות :
1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, 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 לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר 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, גינות, ניקוז :
1. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה, העצים ישולבו בערוגות ברוחב 1 מ' לפחות בין אבני השפה שימקומו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.

איכות הסביבה

מניעת מטרדים

[מתכנית: 102-0055277]

1. לפני תחילת ביצוע העבודות יש לבצע סקר לאיתור צבי-יבשה (מין בסכנת הכחדה בישראל) ולהעתיקם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
2. שטחי התארגנות לפיתוח השטחים הציבוריים ייקבעו רק בשטחים מופרים או מיועדים להפרה, הכל בתיאום עם הרשות המקומית.
3. 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').
4. 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 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.
5. 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.

[מתכנית: 102-0055277]

מיגון אקוסטי

- בידוד אקוסטי ביחס לכביש 39 :
- במגרשים 389-391 יש לשלב אמצעים שיתרמו להקטנת החשיפה לרעש מכבישים בין עירוניים סמוכים דוגמת ביצוע הכנה למערכות מזוג אויר, ותכנון פתחי הדירות הפונות לכיוון כביש 39 כך שכושר הבידוד שלהם יחיה משופר ויעניק הפחתה של 30dB לפחות בין חוץ לפנים.

הוראות בינוי ופיתוח

הוראות בניה

[מתכנית: 102-0055277]

א. הוראות בינוי :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בסעיף זה להלן יקבלו מענה בתחום התכנית. כל תוספת שימושי מעבר לקבוע בסעיף זה תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.
- ב. השימושים כפי שנקבעו לעיל הנם מחייבים, למעט השימושים למטרות דת(בתי כנסת ומקוואות), ככל שלא יידרשו כל המגרשים למטרות דת ניתן יהיה למקם במסגרת המגרשים האמורים מבנים לצרכי ציבור לשימושים אחרים מבין השימושים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק. זאת, אם הוכח לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית כי אין צורך פרוגרמתי בשימושים שנקבעו בתכנית.
- ג. סטייה מהוראות סעיף זה לענין השימושים לבתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנות לאם ולילד, שלוחת מתנ"ס ומתקני ספורט הינה בגדר סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- ד. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בסעיף לעיל. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין הצידי, שטחי הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תכנית זו.
- ה. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 2.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מסותתת. השימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.
- ב. הוראות פיתוח:
- א. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.
- ב. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרשים הציבוריים. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין תאי השטח/ המגרשים והבניינים או בתוכם.

[מתכנית: 102-0055277]

הוראות בינוי

- א. הבינוי יערך באופן הנסמך על קווי הבנין הקדמיים ומציג חזית בינוי רציפה כלפי הרחוב וחניה עורפית, וזאת בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס' 2.
- ב. להלן מרכיבי התכנון המחייבים כפי שמופיעים בנספח מס' 2 "נספח בינוי ופיתוח":
- קו בניין, מס' קומות מרבי, גובה מרבי, מס' מבנים מינימלי בתא שטח בודד.
- ג. הבינוי יערך באופן הנסמך על קווי הבנין הקדמיים ומציג חזית בינוי רציפה כלפי הרחוב וחניה עורפית, וזאת בהתאם לנספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 2.
- ד. 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 יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.
- ה. בניה באבן:
- כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.
 - הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 - קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כמפורט בסעיף חניה.
 - כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.
- ו. 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.
- ז. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים:
- לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מהמפורט לעיל: עד 4 קומות לא יפחת המרחק מ-6.0 מטר, מ-5 קומות לא יפחת מ-8.0 מ'.
- ח. מרפסות ופרגולות:
- יותר מרפסות מקורות וקונזוליות, תתכן חריגה של מרפסות מקווי בניין לכיוון שטחים ציבוריים.
- עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר. (מרפסת זיזית: 1.5 מ').
- כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה, מהנדס העיר יאשר את הביצוע האחיד של הפרגולות כתנאי לטופס 4. שטח הפרגולה לא יכלל באחוזה הבניה. כל יח"ד תחויב בבנית פרגולה אחת בלבד.
- ט. 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. טיפול במשטחי הגג:
- הגגות יהיו גגות רעפים ו/או שטוחים. לא יותרו ארגזי רוח מעץ. גגות מבנים שישמשו

כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, אך לא על 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 הדיור 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. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרנט חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים, אלא באישור מהנדס המועצה.

י"א. גגות משופעים:

הגגות המשופעים יצופו ברעפי חרס. שיפוע גג משופע יהיה בין 23 מעלות לבין 30 מעלות. בבניית הגגות המשופעים ישולבו מתקנים כגון קולטי שמש, דודי שמש, ארובות, ולא יראו חשופים. לא יותרו קוקיות בגגות הרעפים.

י"ב. אבני כרכוב:

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.

י"ג. אנטנות וצלחות תקשורות:

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

י"ד. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.

ט"ו. יחידות מיזוג אוויר:

לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט"ז. מתקני תליית כבסים:

מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתר, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

י"ז. 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 (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.

3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י"ח. מתקני תקשורת:

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

[מתכנית: 102-0055277]

תנאים למתן היתר בניה

א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן:

1. תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה שלא יקטן מ-1:500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:

- מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

- מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.

- קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

- חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה,

להתקנתם של ארונות שירות(פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.

- הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש.

- קביעת פרטים אופייניים מחייבים.

- קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.

- פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

2. הוראות כלליות יפרטו בין השאר:

- פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 4.0 מטר.

- הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הוא אישור

תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס לכלל

השימושים לתאי שטח צמודים המפורטים בתכנית זו.

ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים או בשטח

ציבורי פתוח או בשטח למבנים ומוסדות ציבור או הגובלים בגבול התכנית הוא הבטחת
בניית קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים 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 תאר הביקורת, שתעשה תוך 14 יום מיום ההודעה
בכתב של הבונה למהנדס העיר כי בוצעו קירות התמך.
ה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין
היתר בנושאים הבאים:

1. מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מחלקת מהנדסת העיר בדבר נקיטת אמצעים
למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי
הבקשה להיתר
ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.
2. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו
תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
3. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
4. תכנון מבני מגורים המיועדים להגדלה באופן שכל תוספת עתידית לא תיבנה בחזית
הפונה לרחוב.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת
בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה
16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה
שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא:

1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.
2. תאום ואישור שרותי הכבאות.
3. תאום עם תאגיד המים מי שמש בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספחים המנחים
מס' 4,5.
4. תאום עם תאגיד המים מי שמש בדבר התחברות הבנין למערכת המים העירונית.
5. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה "שורק".
6. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע, י רשויות התמרון המוסמכות ותנאי לאכלוס
הינו ביצוע בפועל.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון, תנאי
למתן היתר איכלוס ראשון יהא ביצוע תכנית
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהא אישור תכנית לבריכת המים. תנאי לטופס 4
ראשון בתחום התכנית יהא ביצוע הבריכה בפועל.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא:
1. תיאום עם חברת החשמל לרבות קבלת אישור חברת החשמל לחדרי שנאים, ובין השאר
בשטחים המיועדים למבני ציבור למסחר ולתעסוקה.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הוצאת היתר לתחמ"ש בכלול בתכנית בש/181, תנאי
למתן היתר אכלוס ראשון יהא הקמת המתקן והפעלתו.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- י. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקני"מ 1: 100
2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1: 100
3. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון והצמדה בין חניה ליח"ד. סימון מחסום עתידי בכניסה
לחניה.
4. פתרון ופרטי עיצוב למיסתורי מזגנים.
5. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
6. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ותכנית המראה את אופן
השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג. פתרון
גישה לדודי השמש שלא יפגע בדירות הגג.
7. פרטים אופייניים ופרטי גגות, לרבות פרטים להתקנת מערכות חימום מים על הגג.
8. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פירוט מיקום, חומר ופרט.
9. הקצאת מקום מתאים בכל מגרש לצוברי גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים
ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
10. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך
לבין החניה.
11. יכולתו של בניין העתיד לגדול לבצע את התוספת העתידית באופן שלא תיבנה בחזית
הפונה לרחוב.

- יא. תנאי למתן היתר בניה לבתים הגובלים בתוואי המתוכנן לכביש 39 יהיה פרוט
ההנחיות למיגון אקוסטי.
 - יב. חלוקה ורישום:
- תנאי למתן היתר בניה הינו חלוקת המגרשים למגרשי משנה ובלבד שישמרו המגבלות
הבאותמיה כפי שנקבעו בהוראות התכנית: קווי הבניין המרביים, מרחקים בין הבניינים
בתוך המגרש, מס' יח"ד מירבי ושטחי בניה מירביים במגרש. תנאי להוצאת היתר בניה
למגרש הכולל חלוקת מגרשים כאמור הינו הכנת תכנית שתתייחס בין היתר לגישה

לרכבים ולמעבר תשתיות לכל מגרש משנה.

יג. ארכיאולוגיה :

תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע חתכי בדיקה וחפירות ארכיאולוגיות ע"י משרד הבינוי והשיכון או מינהל מקרקעי ישראל וזאת בהתאם להנחיות רשות העתיקות ובתיאום משרד הדתות. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית.

יד. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית :

- הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש ורטוב).

- קביעת מיקום מרכזי מיחזור מגודרים המאפשרים מיחזור בקבוקי פלסטיק, נייר, קרטון זכוכית, גזם, פסולת אלקטרונית וכדומה. מרכזי המיחזור מוקמו בכניסה/יציאה לשכונה ובסמוך למרכזים מסחריים, והכל בתיאום עם היחידה הסביבתית האזורית ובכפוף להנחיותיה.

- פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

ט"ו - עודפי חומרי מילוי וחפירה.

1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים : טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בהתאם לנספח עודפי העפר ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית סורק.

2. תכנית הפעולה תכלול בין היתר :

א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע עודפי העפר בהתאמה ללו"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.

ב. התוויית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.

ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.

ד. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

3. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 6(ג) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

ט"ז - שבילי טיול מסומנים.

תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הסדרת מסלול חלופי לשבילי מטיילים, והכל בתיאום ובאישור עם רט"ג והמועצה לשביל ישראל.

יז. שימור עצים ואתרי עתיקות :

תנאי להוצאת היתר חפירה ו/או היתר בניה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור ואתרי עתיקות לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלי או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות החוק כי העץ/האתר לא ייזקו.

י"ח. גיאולוגיה :

1. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע פיתוח (ביצוע דרכים, קירות תמך, פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים) הוא ביצוע קידוחי ניסיון בתחום השטח וביצוע הבניה או הפיתוח בהתאם לממצאי הקידוח ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות וכמפורט להלן

2. הגדרת סוגי המסלע, אזור גלישה ושיפועים הם כמפורט בנספח הסקר הגיאולוגי המצורף לתכנית זו

3. הנחיות ביסוס לדרכים :

א. כביש העובר בחוואר קרטון באזור גלישה אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו עד 15%, ניתן לחפור עד 4 מ' או למלא עד 3 מ'.

ב. כביש העובר בחוואר קרטון באזור גלישה אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו 15%-25% ניתן לחפור עד 3 מ' ולמלא עד 3 מ'.

ג. כביש העובר בחוואר קרטון באזור גלישה אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו גבוה מ-25%, לא ניתן למלא, אך ניתן לחפור עד 2 מ'.

ד. כביש העובר בחוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מעל 25%, לא ניתן לחפור אך ניתן למלא עד 3 מ'.

ה. כביש העובר בחוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מתחת ל 25% או באבן גיר, קרטון חוואר או באבן גיר קרטון ציר, אין מגבלות בניה

4. הנחיות בסוס באזורי מגורים, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה :

א. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעי הינו מעל 25%, לא ניתן לחפור/למלא.

ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעי הינו 15%-25%, אין למלא כלל. ניתן לחפור עד כדי 3 מ'. כמו כן ניתן לבנות "על עמודים" מעל מפלס הקרקע ללא מילוי בין רצפה תחתונה לקרקע טבעית.

ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% ניתן לחפור עד 5 מ' ואין למלא (ראה פתרון "עמודים" לעיל).

ד. באזורים בהם המסלע הוא חוואר וקירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 25% - אין מגבלות בניה.

- ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר וקירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 2 מ'.
- ו. באזורים בהם המסלע הוא אבן גיר קירטון וצור-אין מגבלות בניה.
- ז. באזורים בהם המסלע הוא אבן גיר קירטון חוואר -אין מגבלות בניה.
- ח. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 25%-אין למלא, לחפור עד 2 מ'.
- ט. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מתחת ל- 25% אין מגבלות בניה.
5. הנחיות ביסוס לשטחים פתוחים :
- א. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15%, אין מגבלות ביסוס- ניתן למלא ולחפור ללא מגבלה.
- ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% תנאי למתן היתר פיתוח של השצ"פ המו סילוק חומר הגלישה בעומק שייקבע ע"י יועץ הביסוס שמלווה את התכנון, ופתרון ניקוז בהתאם להנחיות יועץ ניקוז, כולל נקז תת"ק במקרה הצורך. לאחר מכן יבוצע הפיתוח לרבות ביצוע קירות תמך וכלונסאות כנדרש בהתאמה לנספח הבינוי והפיתוח המנחה.
- ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעי: הינו מעל 25% - אין למלא או לחפור, ביצוע הפיתוח ייעשה ע"י כלונסאות, עמודים ורצפת "גן תלוי" בגובה הדרוש בהתאם להנחיות מהנדס הביסוס המלווה את ביצוע התכנית.
- ד. באזור השצ"פ המרכזי יבוצע הידוק דינמי למניעת שקיעת המילוי
- ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מתחת ל- 25% או אבן גיר קרטון חוואר או אבן גיר קרטון צור, אין מגבלות בניה.
6. הנחיות ביסוס למבנים ומוסדות ציבור :
- א. במגרשים המיועדים למבנים ציבוריים תינתן העדפה לבינוי בתחום המגרש באזורים שבהם השיפוע אינו עולה על 15% שיפוע. פיתוח החצרות ייעשה בהתאם להנחיות יועץ הביסוס שמלווה את התכנון.
- ב. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15% - ניתן לחפור עד 3 מ', אך אסור למלא.
- ג. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעי: הינו 15-25% - מילוי והרמת מפלס הקרקע באמצעות כלונסאות, עמודים ורצפת תלוייה בגובה הדרוש. חפירה והורדת מפלס באמצעות קירות דיפון מכלונסאות ועוגנים עמוקים לגובה הנדרש.
- ד. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% -לא יותר בינוי.
- ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% שיפוע - אין מגבלות בניה.
- ו. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25%-אין למלא אך ניתן לחפור עד 3 מ'.
- ז. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 2 מ'.
7. במקרים נקודתיים בהם חורגים מהכללים לעיל, תיבחן אפשרות מתן יבחן פתרון הנדסי/ביסוס ספציפי.

[מתכנית: 102-0055277]

הגבלת בניה

- א. גובה התכנית לא יעלה על 27 מ' מעל פני מפלס הכניסה וכן לא יעלה על גובה +428.00 מעל גובה פני הים.
- ב. גובה התכנית המוזכר בסעיף א' מהווה מדרגה ראשונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המאושר לטובת הקמת התכנית, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות בפס 03-6065954. יש לוודא קבלת הודעה בטלפון 03-6063866.
- ה. הוראות אלו אינם מחליפות את הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- ו. אין בהוראות סעיף זה על תנאיו כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות לקידומו של מתן היתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו או להטיל על מערכת הביטחון אחריות כלשהיא לתכנון תכנית זו.

[מתכנית: 102-0055277]

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 תיידרש חריגה מהקו הכחול, כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', יתואם הדבר עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה/ מהנדס העיר, המשרד להגנת הסביבה, ק.ק.ל וכל רשות מוסמכת רלוונטית.
- 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 הס יפנו כד שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/קו כחול ישוב למצבו הטבעי. שטחים לאכסון חמרים להקמת הפרויקט יוקצו בתוך תחום הקו הכחול או באתרים חיצוניים אשר יאוותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה/מהנדס העיר.

[מתכנית : 102-0055277]

עתיקות

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
2. רמת בית שמש רובע ה' (דמ"ז 1,2) מצויה בתחום אתרי העתיקות המכרזים כדין :
 - מס' אתר 1917/0 "בית נטיף, ח' ", י"פ 4136, עמוד 4034 מיום 19.08.1993.
 - מס' אתר 1970/0 "אם אלדיאב, ח' ", י"פ 4136, עמוד 4034 מיום 19.08.1993.
 - מס' אתר 27183/0 "בית נטיף, ח' (מערב)", י"פ 4838, עמוד 1998 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 17463/0 "ירמות, תל, ח' (דרום)", י"פ 4838, עמוד 1981 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 17462/0 "בית נטיף, ח' (מערב)", י"פ 4838, עמוד 1980 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 6633/0 "נחל האלה (צפון) ", י"פ 4838, עמוד 1978 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 27157/0 "אם אל-דיאב, ח' (צפון) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 27158/0 "אם אל-דיאב, ח' (דרום) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 16337/0 "באר חלף", י"פ 4838, עמוד 1980 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 16338/0 "נקודת גובה 411 מ' ", י"פ 4838, עמוד 1980 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 7543/0 "ג'ודריה, ח' ", י"פ 4188, עמוד 1950 מיום 30.01.1994.
 - מס' אתר 27162/0 "אם אלדיאב, ח' (מערב) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 27185/0 "ג'ודריה, ח' (צפון) ", י"פ 4838, עמוד 1998 מיום 30.01.1999.
 - מס' אתר 27161/0 "אם אל-דיאב, ח' (מזרח) ", י"פ 4838, עמוד 2032 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 27182/0 "בית נטיף, ח' (דרום)", י"פ 4838, עמוד 1997 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 27184/0 "בית נטיף, ח' (מזרח)", י"פ 4838, עמוד 1997 מיום 30.12.1999.
 - מס' אתר 7543/0 "ג'ודריה, ח'", י"פ 4188, עמוד 1950 מיום 30.01.1994.
 - מס' אתר 27182 "בית נטיף, ח' (דרום)", י"פ 4838, עמוד 1997 מיום 30.12.1999.
3. עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר העתיקות עבודות בניה, סלילה חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.
4. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
5. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6. במידה ויתגלו עתיקות, בנוסף על אלה המצוינות בנספח השימור, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכנית שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.
7. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית. ככל שידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקית שמהות השינויים מחייבת.
8. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכנית, בשל שינויים ומגבלות הנובעות מגילוי עתיקות ייחודיות, יפקע תוקפן של זכויות הבניה, שלא ניתן לממש וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות בנוגע לשלבי הביצוע:
 - ב. בשלב ראשון תיתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי המצב בשטח לרבות תנאים לשימור ולהגנה על ממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.
 - ג. היזם ישווק את מגרשי הבניה בשכונות על פי שיקול דעתו. בתנאי המכרז או השיווק יקבע כי מיד עם קביעת הזוכה תקבע רשות העתיקות את קצב פיתוח ושימור האתר 'בית נטיף'.
 - ד. פיתוח ושימור האתר 'בית נטיף' על-פי המפורט בנספח השימור המצורף למסמכי התכנית יעשה על ידי רשות העתיקות ובמימון מלא של יזם התכנית, ובמקביל לפיתוח ולבניה בשטח.
 10. חורבת בית נטיף :
 - 10א. תנאי רשות העתיקות לגבי האתר "בית נטיף" הן כדלהלן :
 - 10ב. האתר חרבת בית נטיף הינו אתר ארכאולוגי מוכרז - י"פ 4136 ע"מ 4034 מיום 19.08.1993.
 - 10ג. רשות העתיקות מתנה את אישורה לתכנית בביצוען של פעולות שימור באתר

ובהתאם לנספח השימור המצורף לתכנית ולנאמר בסעיפים 9-1 שלעיל.
10ד. הבטחת ביצועה של תכנית שימור זו לגבי חורבת בית נטיף תהיה במקביל למתן
היתרי בניה למגורים בשטח.

[מתכנית : 102-0055277]

עצים בוגרים

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים (עצים בודדים ופוליגונים של קבוצות עצים) והמלצה לגביהם מופיעה בטבלה בנספח העצים.
- ב. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המיועדים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה.
- ד. העצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אשור תוכנית מפורטת שתכלול:
 1. מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.
 2. 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.
 - ו. גיאופיטים:
1. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יועתקו גיאופיטים וצמחי בר מוגנים מן השטחים המסומנים בנספח העצים כריכוזי גיאופיטים בתיאום ובאישור רשות שמורות הטבע והגנים.
2. כחלק מביצוע עבודות העפר ייעשה, במידת האפשר, שימור של שכבת הקרקע העליונה, בעומק עד חצי מטר. שכבת קרקע זו מכילה זרעים, בצלים, פקעות וכו'... והיא תשמר לשיקום וחיפוי מחדש של השטחים הפתוחים על מנת לאפשר התחדשות של צמחיית הבר המקומית.

[מתכנית : 102-0055277]

דרך

השטח המסומן בקווקו אדום בתשריט הינו דרך לביטול וייעודו החדש יהא כמסומן בתשריט.

הערות והוראות כלליות

[מתכנית : 102-0055277]

חלוקה ורישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק, אשר תוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

[מתכנית : 102-0055277]

הפקעות והוראות רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

לתשומת לבך:

באתר זה ניתן לצפות במידע הנדסי ממאגרי המידע של הועדה, נושאים טכנוניים (תכניות בניין עיר), פיקוח ורישוי בניה (איתור עפ"י גוש/חלקה/כתובת), ישיבות ועדת בניין עיר, ניתן גם לצפות במפת העיר, מפת גושים חלקות ותצלום אוויר.

אתר זה נותן מידע כללי ובסיסי בלבד. אין המידע המופיע באתר מחייב סטטוטורית. המידע המצוי באתר אינו מחייב ואינו מחליף עיון במקור. הרשות ו/או גופים אחרים אינם אחראיים לכל טעות, שיבוש, השמטה, תוספת או כל פגם המופיעים באתר. המידע המחייב הינו המידע המצוי במשרדי אגף ההנדסה בלבד.

הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינו ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיון בתכניות החלות על החלקה.

- היטל השבחה ייגבה כחוק.

- הנחיות בנושא תשתיות (לפי הצורך).

- קווי בניין וסימונים נוספים ניתן לקבל על גבי מפת מזידה מצבית חתומה ע"י מודד ומעודכנת לחצי שנה אשר תוגש כחוק למשרדי הועדה.

- הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הועדה, נתונים לפי תכניות עלולים להשתנות בעקבות תשריטי מזידה לצרכי רישום.

- יתר ההנחיות ונתוני התכנון נמצאים בחוברת תקנון התכנית. על מנת לעיין בתכנית יש להגיע למשרדי הועדה המקומית בשעות קבלת קהל. קבלת המידע כרוכה בתשלום.

- המידע מופנה למבקש בלבד. אין לערוך שימוש במידע שלא ע"י מבקש המידע ולא תישמע טענה בקשר למידע ממי שאינו המבקש.

- המידע האמור אינו מהווה מידע מיידי לצורך הוצאת היתר בניה. בקשת מידע להיתר בניה תוגש עפ"י סעיף 1 לחוק בטופס הקבוע בתקנות.

- המידע הניתן אינו בא במקום מסמכי התכניות, אינו בא במקום הוראות התקנון או הוראות החוק ותקנות התכנון והבניה. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה, לבין הוראה בתכנית, תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק, בהתאם לעניין).

- הינך זכאי לעיין בכל התכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה. בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית – יגברו הוראות התכנית.

- המידע הכלול בדף זה מכיל נתונים בדבר תכניות בנין עיר שאושרו ע"י עיריית בית שמש. אין המידע כולל נתונים על-פי תכניות שאושרו ע"י גופים ומוסדות תכנון אחרים (לרבות הכרזות על-פי פקודת הדרכים).

- המידע הכולל בדף מידע זה נכון למועד הוצאתו, אך ייתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות, ממועד מסירתו ואילך.

- בכל מקרה ונסיבות כל פעולת בניה, מחייבת היתר כדון, ביצוע פעולה ללא היתר כאמור, תוביל לנקיטת הליכים משפטיים, ולעונשים הקבועים בחוק.

יצוין כי נכון לרגעים אלה מתבצע עדכון קבצי הקומפילציה במרחב התכנוני של הועדה, ועל כן מודגש כי ללא חתימת מהנדס העיר אין דף מידע זה מחייב את הועדה.

חתימה

שם:

תפקיד: בשם מהנדס הועדה