



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי / מטה יהודה

תכנית מס' מ.י. / ב.מ. 841/
שינוי לתכנית מס' מ.י. 200/ - מטה יהודה
שינוי לתכנית ב.ש. 200/ בית שמש המורחבת
שינוי לתכנית מ.י. / ב.מ. 835
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י. ב.מ. 841/ שינוי לתכנית מס' מ.י. 200/- מטה יהודה שינוי לתכנית ב.ש. / 200 בית שמש המורחבת ושינוי לתכנית מס' מ.י. / ב.מ. 835 (שינוי לתכנית מתאר מקומית).
2. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 א. 15 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 ב. גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).
 ג. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:2500 (להלן נספח מס' 1).
 ד. 7 גליונות של חתכים הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
 ה. גליון אחד של תכנית בק.מ. 1:2500 עם סימון שלבי ביצוע (להלן נספח מס' 3).
3. גבולות התכנית
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
 כ- 867 דונם.
5. מקום התכנית
 בית שמש, בין בית שמש הקיימת ונתיב ה'ה. שטח בין קואורדינטות אורך 146500-149500 ובין קואורדינטות רוחב 124,500-126,250
 גוש: 5175 חלקות: 17,11
 גוש: 5178 חלקות: 6,5,4, 14,11,7
 גוש: 5179 חלקות: 6,4,1
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

א. קביעת אזורים בשטח התכנית לפי יעודיהם והגדרת השימושים בקרקע. הקצאת שטחים למגורים ולשימושים כלל-עירוניים, לדרכים, למסחר וכדומה.

6. מטרת התכנית

ב. קביעת הוראות בניה ובינוי באזורים השונים וקביעת אופי המבנים שבהם, כולל הנחיות לגבי גובה המבנים, קווי הבניה, שטחי הבניה ותנאים למתן היתרי בניה.

ג. קביעת הוראות בניה למבני הציבור ולמוסדות.

ד. התוויית רשת הדרכים והחניות.

ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מבונים הן באזורי המגורים והן בשטחים פתוחים ציבוריים.

ו. שינוי יעוד משטח חקלאי על פי תכנית מ.א/ 200 ליעודים המפורטים בתכנית.

ז. חלוקה חדשה.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט ובנספחי הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות.

7. הוראות התכנית

א. תנאים למתן היתרי בניה:

8. תנאים למתן

היתרי בניה

1. תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת נספח בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, המבוסס על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך. ב- ק"מ 1:1250 לכל השכונה, או ב- ק"מ 1:500 לכל שלב ושלב כפי שמופיע בתכנית זו. נספח זה יכלול העמדת בנינים, מפלסי 0.00, את גובהם הסופי של המבנים, צורתם, פיתוח שטח, פיתרון עקרוני לגדרות לכיוון חזית הרחוב ולכיוון השצ"פים, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה, מתקני תברואה וקווי ביוב וניקוז עקרוניים. נספח בינוי זה יאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית, ללא צורך בהפקדה.

2. הוועדה המקומית תהייה מוסמכת לאשר התחלת עבודות על פי התכנית לגבי כל מקרה בנפרד לגבי מתחמים חלקיים או מתחמים שלמים או לגבי כל שטח מהתכנית.

3. ההיתרים יינתנו להתחלת בנייתו של כל בנין ובנין ולא יתפרש כאילו ניתן להתיר הקמת בנין בשלמותו כהתחלת עבודות של קבוצות בנינים גדולה יותר.

4. ניתן יהיה לבקש היתר בניה בנפרד לחפירה, וקומת מרתף.

5. א. תאום ואישור של הרשות המקומית בנושאים הבאים:
- מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר על ידי הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר לסילוק עודפי עפר פסולת הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח פתוח ציבורי ובגבול התכנית יבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- 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 יתוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך. אם כן אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני. בניית קיר זה תיעשה על פי הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית.
- ב. תנאי לאיכלוס הדירות (מתן טופס 4) יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח (כולל שטחים סמוכים אשר נפגעו עקב עבודות הפיתוח והבניה), כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין ומערומות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא כי יובטח מימון למוסדות החינוך המשרתים את השכונה.
- ד. תנאי למתן תעודת גמר לבניי המגורים הוא אישור הרשות המקומית כי פרוגרמת מיבני החינוך והציבור מספקת את צורכי התושבים המאכלסים את הבניינים.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה הוא הגשת דו"ח ביסוס ע"י החמים. אם דו"ח הביסוס יאסור את הבניה במגרש שיועד לבניה במסגרת תכנית זו, ולא ינתן יהיה להתגבר על הבעיות הגיאולוגיות, במגרש זה לא יעברו זכויות הבניה שלא ניתנות למימוש במגרש זה למגרש אחר במסגרת תכנית זו.

ו. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 600 ו-609 הוא סקר ארכיאולוגיה.

9. הוראות כלליות
לפרטי בנין

- א. קירותיהם של המבנים יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד סלטיש או בעיבוד טובזה.
- ב. קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם 1.60 מ'.
- ג. מתקני תליית כביסה יכוסו במסתורים אשר יוצגו בבקשה להיתר בניה.
- ד. יותר שימוש בגגות רעפים וכן שילוב של גגות רעפים עם גגות שטוחים באותו בניין.
- ה. יותר שימוש נוסף למגורים בחלל גגות הרעפים.
 - ו. שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוית שבין 23-30 מעלות.
 - ז. חומר הגמר של הרעפים יהיה רעפי חרס.
 - ח. ירשה שימוש מוגבל בקורות בטון חשוף ו/או בטון עם גמר גרנוליט ו/או קרמיקה ו/או מתכת ו/או חומרים דומים, לצורך עיצוב אדריכלי.
 - ט. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג.
- בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם המירבי 1.60 מ'.
- י. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למינהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אנטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
- יא. מיקומה וצורתה של כל אנטנה טלוויזיה ורדיו מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.
- יב. יותרו גגות שטוחים במקרה של מרפסות גג. במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג יחולו ההוראות הבאות:
 - למרפסת תהיה נגישות מיוחדת דיוור ו/או חדר מדרגות.
 - עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 3.0 מ'.
 - המרפסת תהיה מרוצפת, עם מעקה מצופה אבן בחלקו החיצוני.
 - מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה בשטחי הבניה. יותר שימוש בחלק של מרפסת למחסן ששטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר.
 - למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים.
 - יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות.
- יג. החלונות בקירות יקבלו מסגרת אבן בהיקפם המלא שעוביין 24 ס"מ ועומק החשף שלהן 15 ס"מ לכל הפחות.

10. הוראות כלליות
לפיתוח המגרשים

- א. כל הקירות התומכים והגדרות הבנויים יצופו באבן טבעית. ראש הקיר (קופינג) יצופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות.
- ב. גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים, כולל הגדר הבנויה מעליהם, לא יעלה על 3.0 מ'. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, תיבנה טרסת ביניים ברוחב 1.50 מ' לפחות.
- ג. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים השונים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה, כניסות לחניה וכיוצא בזה.
- ד. גדרות מעל ראשי הקירות יבוצעו לפי תכנית מנחה שתיתן הרשות המקומית.

11. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיו לפי הטבלה בסעיף א/16.

- א. מספר הקומות יהיה עד 4 קומות (לא כולל קומת חנייה, קומת מסד, מרתף וחלל גג רעפים). במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים, למעט מרחב מוגן דירת/קומתי על פי התקן, למעט חניות מקורות בשטח נטו של 16 מ"ר ליחידת דיור, למעט מחסן לכל יחידת דיור בקומת המסד ו/או המרתף ובגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 15% משטח הדירה ולמעט שטחי שירות שיהיו 17% משטח הדירה.
- ב. נספח הבינוי, החתכים ומפלסי קומת הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש או חלק ממנו. הנספחים מחייבים בכל הקשור למספר הקומות למגורים.
- ג. קווי הבנין למגרש בשלמותו, הקדמי והאחורי יהיו 5 מטר, קווי הבנין הצדדיים יהיו 3.0 מטר.
- ד. חניה - כמות מקומות החניה תהיה על פי התקן ועל פי תכנית שיוך חניה.

12. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיו לפי הטבלה בסעיף ב/16.

- א. מספר הקומות יהיה עד 6 קומות (לא כולל קומת חנייה, קומת מסד, מרתף וחלל גג רעפים). במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים, למעט מרחב מוגן דירת/קומתי על פי התקן, למעט חניות מקורות בשטח נטו של 16 מ"ר ליחידת דיור, למעט מחסן לכל יחידת דיור בקומת המסד ו/או המרתף ובגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 15%

- משטח הדירה ולמעט שטחי שירות שיהיו 17% משטח הדירה.
- ב. נספח הבינוי, החתכים ומפלטי קומת הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש או חלק ממנו. הנספחים מחייבים בכל הקשור למספר הקומות למגורים.
- ג. קווי הבנין למגרש בשלמותו, הקדמי והאחורי יהיו 5 מטר, קווי הבנין הצדדיים יהיו 3.0 מטר.
- ד. חניה - כמות מקומות החניה תהיה על פי התקן ועל פי תכנית שיוך חניה.

13. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיו לפי הטבלה בסעיף 16/ג.

- א. מספר הקומות יהיה עד 7 קומות (לא כולל קומת חנייה, קומת מסד, מרתף וחלל גג רעפים). במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים, למעט מרחב מוגן דירת/קומתי על פי התקן, למעט חניות מקורות בשטח נטו של 16 מ"ר ליחידת דיור, למעט מחסן לכל יחידת דיור בקומת המסד ו/או המרתף ובגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 15% משטח הדירה ולמעט שטחי שירות שיהיו 17% משטח הדירה.
- ב. נספח הבינוי, החתכים ומפלטי קומת הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש או חלק ממנו. הנספחים מחייבים בכל הקשור למספר הקומות למגורים.
- ג. קווי הבנין למגרש בשלמותו, הקדמי והאחורי יהיו 5 מטר. קווי הבנין הצדדיים יהיו 3.0 מטר.
- ד. חניה - כמות מקומות החניה תהיה על פי התקן ועל פי תכנית שיוך חניה.

14. אזור מגורים ד'

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים ד' המיועד לבניית בתים טוריים. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיו לפי הטבלה בסעיף 16/ד.

- א. מספר הקומות יהיה עד 2 קומות (לא כולל קומת חנייה, קומת מסד, מרתף וחלל גג רעפים). במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים, למעט מרחב מוגן דירת/קומתי על פי התקן, למעט חניות מקורות בשטח נטו של 30 מ"ר ליחידת דיור, למעט מחסן לכל יחידת דיור בקומת המסד ו/או המרתף ובגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 30 מ"ר ולמעט שטחי שירות שיהיו 17% משטח הדירה.

- ב. נספח הבינוי, החתכים ומפלסי קומת הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש או חלק ממנו.
- ג. קווי הבנין למגרש בשלמותו והאחורי יהיו 5 מטר, קווי הבנין הצדדיים של המגרש בשלמותו יהיו 3.0 מטר.
- ד. בגג הרעפים יותר שמוש נוסף למגורים.
- ה. חנייה - כמות מקומות החנייה תהיה על פי התקן ועל פי תכנית שיוך חנייה.

15. שטח למרכז

רובעי

- השטח הצבוע בצבע אפור וכתום לסרוגין מיועד למרכז רובעי ומיועד למסחר, למגורים ולדיור מוגן. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיו לפי הטבלה בסעיף 16/ה.
- א. מספר הקומות יהיה עד 5 קומות (לא כולל קומת חנייה, קומת מסד, מרתף וחלל גג רעפים). במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים, למעט מרחב מוגן דירת/קומתי על פי התקן, למעט חניות מקורות בשטח נטו של 16 מ"ר ליחידת דיור, למעט מחסן לכל יחידת דיור בקומת המסד ו/או המרתף ובגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 15% משטח הדירה ולמעט שטחי שירות שיהיו 17% משטח הדירה.
- ב. לשטחי המסחר יתווספו שטחי מחסנים ושרות בתחום קווי הבנין.
- ג. נספח הבינוי, החתכים ומפלסי קומת הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש או חלק ממנו. הנספחים מחייבים בכל הקשור למספר הקומות למגורים.
- ד. קווי הבנין למגרש בשלמותו, הקדמי והאחורי יהיו 5 מטר. קווי הבנין הצדדיים יהיו 3.0 מטר.
- ה. חנייה - כמות מקומות החניה תהיה על פי התקן ועל פי תכנית שיוך חניה.

16. טבלת מגרשים היקפי בניה ומגבלות בנייה

א. אזור מגורים א'

מס בתים למגרש	מספר קומות	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש
10	4	15,525	115	11,569.74	100
6	4	13,905	103	10,357.40	101
7	4	15,930	118	11,815.77	103
7	4	16,740	124	12,423.27	104
9	4	14,175	105	10,576.11	105

סה"כ 565 יחידות דיור.

ב. אזור מגורים ב'

מס בתים למגרש	מספר קומות	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	מס' מגרש ע"פ תכנית מופקדת
6	6	13,770	102	7,912.64	200	
8	6	13,770	102	7,967.36	201	
6	5	12,285	91	8,380.59	202	306
11	5	32,400	240	21,315.03	203	
13	5	37,800	280	24,709.34	204	
5	6	12,960	96	7,495.71	205	
5	6	12,420	92	7,130.02	206	
4	6	9,585	71	5,525.66	207	
4	5	6,000	44	4,081.39	208	
6	5	8,370	62	5,692.42	209	307
6	5	9,500	70	6,319.17	210	
8	5	15,120	112	10,208.34	211	
5	5	9,855	73	6,788.90	212	
5	5	9,450	70	6,424.84	213	
6	5	9,450	70	6,468.67	214	
2	5	5,670	42	3,930.32	215	
4	5	8,900	66	6,089.64	216	209

סה"כ 1683 יחידות דיור

ג. אזור מגורים ג'

מס' בתים למגרש	מס' קומות	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש
3	7	7,560	56	3,517.83	300
3	7	8,640	64	4,081.88	301
3	7	9,450	70	4,402.77	302
5	7	12,420	92	5,897.33	303
4	7	15,120	112	7,058.76	304
8	7	23,895	177	11,124.20	305

סה"כ 571 יחידות דיור

ד. אזור מגורים ד'

מס' בתים למגרש	מספר קומות	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	מס' מגרש ע"פ תכנית מופקדת
18	2	20,800	130	29,585.15	800	
4	2	4,800	30	6,004.00	801	
8	2	8,000	50	16,913.74	802	4

סה"כ 210 יחידות דיור

ה. שטח למרכז רובעי

מס' בתים למגרש	מס' קומות	שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	שטח למסחר (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש
20	5	66,240	8,000	400	40,453.43	3

17. שינויים

א. הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ושאינם כוללים פגיעה בקוי בנין, חריגה ממסי קומות ומשטחי הבניה.
 ב. ניתן יהיה לאשר תוספת במספר יחידות הדיור באישור הוועדה המקומית וללא הגדלת כל השטחים למטרות עיקריות, ובלבד שמוסדות הציבור והתשתיות הכלולים בתכנית נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור.

18. שטח למוסדות

ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר ב.ש. / 200 בית שמש המורחבת לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:
 א. השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

שטח עיקרי לבניה	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר המגרש	מסי מגרש עפ"י תכנית מופקדת
12,000	בית ספר מקיף	35,529.72	400	
1,200	שני גני ילדים, בית כנסת בקומה העליונה.	1,588.71	401	
2,500	שני גני ילדים, בית כנסת ומקווה.	4,619.58	402	402+202
1,200	שני מעונות יום	3,415.81	403	
12,000	בית ספר מקיף	26,317.85	404	404+1
8,000	בית ספר יסודי + חטיבה צעירה + שני גני ילדים	10,642.84	405	
2,500	2 בתי כנסת, מקווה טהרה ושני גני ילדים	6,335.92	406	
5,000	מועדון תרבות, מעון יום, מרפאה שכונתית, 2 בתי כנסת ומקווה טהרה	6,681.98	407	
8,000	בית ספר יסודי + חטיבה צעירה + שני גני ילדים	11,465.51	408	
1,200	שני גני ילדים + טיפת חלב	2,732.61	409	
1,500	שני בתי כנסת + מקווה טהרה	1,987.09	410	622
18,000	שני בתי ספר יסודיים וחטיבה צעירה + שני גני חובה	25,565.11	411	411+410 +703+625
2,500	2 מעונות יום + בית כנסת + מקווה טהרה	5,271.79	412	613
2,000	שני בתי כנסת + מקווה טהרה	1,114.82	413	412

- ב. תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 שתאשר על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבניינים, צורתם, גובהם, פיתוח השטח, חניות, קירות תומכים, נטיעות, מתקני תברואה ותשתיות.
- ג. גובה הבניינים יהיה עד 3 קומות.
- ד. קוי הבנין יקבעו בתכנית הבינוי.
- ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להחליף שימושים במגרשים אלו לשימושים ציבוריים אחרים ויותר שילוב שימושים במגרשים. הכל על-פי הדרישות הפרוגרמטיות באזור המתוכנן.
- ו. במגרש 400 המיועד לבית ספר מקיף קו הבנין המותר יתרחק 80 מטר ממרכז כביש מס' 5.
- ז. נספח הבינוי של התכנית יהיה מנחה בלבד בכל הקשור למוסדות חינוך.
- ח. ראה סעיף 5.8 ג,ד.

- א. האזור הצבוע בצבע אפור מיועד למסחר ויותר בו שימושי מסחר שונים כולל תחנת דלק. לפי הטבלה. מס' הקומות יהיה עד 3 קומות.

19. שטח למסחר
וחזית מסחרית

מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי מותר לבניה (מ"ר)
701	3,521.44	1,000
702	4,589.13	1,000

- ב. במגרשים 305, 303, 215, 211, 203, תותר חזית מסחרית אשר תשמש למסחר שכונתי לתושבי השכונה.
1. במגרשים אלה יותר קו בנין קדמי של 2.5 מ'.
2. השטחים לשימושי מסחר יבואו בנוסף למצויין בטבלת השטחים של המגרשים בהיקף של כל קוי הבנין.
3. גובה החזית המסחרית יהיה 5.70 מ'.
4. יותר השימוש בקומת מסד ומרתף בנוסף לשטחים העיקריים.
- ג. באזורי המסחר והחזיתות המסחריות יתווספו לשטחי המסחר שטחי מחסנים ושרות בתחום קוי הבנין.

20. אזור טיילת השטח הצבוע בצבע אפור ואדום לסירוגין מיועד לטיילת. בשטח זה יותר השימוש למסעדה, מסחר, תיירות, נופש וכיו"ב. בכפוף לשטחים בטבלה ולתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית. בנוסף לשטח העיקרי יותרו שטחי שרות וקומת מרתף בתחום קווי הבנין.

מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי לבניה (מ"ר)
2	3024.94	800

21. שטח ציבורי פתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ב.ש. / 200 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. יותר מעבר תשתיות בתחומי המגרשים ללא בניה להוציא בניה לצרכי תשתית שתותר בקו אפס. השטחים יהיו לפי הטבלה המופיעה בתשריט.

22. אתר עתיקות לשימור המגרשים 600 + 609 הם אתרי עתיקות לשימור ואין לשנות בהם את פני השטח. גבולות השטחים הסופיים לשימור יקבעו לאחר חפירה ארכיאולוגית. יתכן וחלקים מן השטח יופשרו לאחר החפירה. לאחר חפירה ותיעוד ארכיאולוגי, בהתאם לממצאים, בתחום אתר העתיקות לשימור, יותרו מתקנים לרווחת הציבור על סמך הגשת תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250 ובתאום עם רשות העתיקות.

23. אתר עתיקות לתיעוד בלבד במגרשים בהם מופיע הסימן של אתר עתיקות לתיעוד בלבד יש לתאם התיעוד עם אגף העתיקות לפני התחלת כל עבודה בשטח.

24. שטח פרטי פתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משובץ בצבע כהה הוא שטח המיועד לשימוש פרטי. לא תותר בניה בשטח זה. יותר מעבר תשתיות בתחומי המגרשים ובניה לצרכי תשתית שתותר בקו אפס.

25. שטח לשימור נופי השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית הוא שטח פרטי המיועד לשימור נופי. יותר מעבר תשתיות בתחומי המגרשים ובניה לצרכי תשתית שתותר בקו אפס. תותר פריצת דרכים אחזקה וטיפול במצפורי נוף, טיפול בחורש ושימושי נופש אחרים שאין בהם בניה.

26. דרך קיימת או מאושרת
מאושרת
השטחים בצבע חול הן דרכים קיימות או מאושרות.
27. דרך מוצעת וחדשה
תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. גובה סופי של הדרכים ייקבע בתכנית כבישים מפורטת.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים חדשות.
ב. השטח הצבוע ירוק משובץ בפסים שחורים הוא שטח מיועד לדרך משולבת.
ג. תמיכת כביש הנמצא במלוי תיעשה אך ורק באמצעות קיר תומך עם פני אבן.
ד. יותר מעבר תשתיות בתחומי המגרשים.
28. חניה
א. היתרי הבנייה יאושרו לפי תקן החניה.
ב. בשטח הדרכים תותר חנייה ומקומות החניה יחושבו במסגרת תקן החניה.
ג. חנייה על קרקעית ותת קרקעית ניתן יהיה לבנות בקוי בנין אפס.
ד. ניתן יהיה לאחד חנייה של מגרשים סמוכים.
29. מתקנים הסטיים
א. במגרשים אשר יועדו להקמת תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישת חברת החשמל. קווי הבנין למבנים אלו יוכלו להיות בקו בנין אפס..
ב. תחנות הטרנספורמציה תבנה כדוגמת הבניה של הקירות התומכים וגדרות הבתים.
ג. בנוסף ניתן יהיה למקם תחנות טרנספורמציה מתקני בזק, צוברי גז, דלק, תאים לחלוקת דואר וכיוצא בזה בשטחים ציבוריים ופרטיים. קוי הבנין למבנים אלו יוכלו להיות בקו אפס של המגרש.
30. תשתיות
ביצוע התשתיות במסגרת התכנית יוסדר בין היזם לבין הרשות המקומית בהתאם למתחמי ביצוע שנקבעו בתכנית זו.
סדר האותיות של המתחמים אינו מחייב את סדר הביצוע.
31. הפקעה
השטחים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

32. חלוקה חדשה

א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ד לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר ישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים המדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. עם אישור תכנית זו, תוכן על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

33. ביצוע התכנית

א. יראו כתחילת ביצועה של התכנית יציאת יסודות של הבנינים הכוללת לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על - פי תכנית זו.

ב. התכנית מחולקת ל-4 מתחמי ביצוע על-פי המסומן בנספח מתחמי ביצוע בק.מ. 1:2500. ובתשריט. שלב A,B,C,D.
סדר האותיות של המתחמים אינו מחייב את סדר הביצוע.

חתימת בעל הקרקע:

עו"ד מ. שילוני
רחוב החבצלת 8, ירושלים
טלפון: 02-254019

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו ותיק
כתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם
מתאים בגינה, ואין התימתנו זו באה במקום הטכנית כל
בעל זכות בשטח הדרון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי
כל הווה ועפ"י כל דין.
לבען הסר ספק כווצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו כפה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן תתימתנו ניתנת אך ורק כנגודת לבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

(Handwritten signature in a circle)

חתימת מגישי התכנית:

עו"ד מ. שילוני
רחוב החבצלת 8, ירושלים
טלפון: 02-254019

(Handwritten signature in a circle)

חתימת המתכנן:

רכס אשכול אדריכלים
רח' רבקה 11, ירושלים
טלפון: 02-735727

א. רכס ש אשכול
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ
רח' רבקה 11, ירושלים 93461
טל 02-735727 פקס 02-736707

(Handwritten notes)
מתימה של
מחוז ירושלים

עמית מרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

18 090 '1995

תאריך:

