

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

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מ.י./במ/835

שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' ב"ש/200 בית-שמש המורחבת

שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ.י./200 מטה יהודה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י./במ/835; שנוי לתכנית מתאר

מקומית מס' ב"ש / 200 בית שמש המורחבת. ושנוי לתכנית המתאר

המקומית מס' מ.י./200 מטה יהודה (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת את המטמכים הבאים:

א. 34 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).

ג. גליון אחד של תכנית בינוי כללית בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח

מס' 1).

ד. חוברת התכנים עקרוניים הערוכים בק.מ. 1:500 ופרטי בינוי

ופיתוח בק.מ. 1:50 (להלן: נספח מס' 2).

ה. הנחיות ניקוז וביסוס (להלן: נספח מס' 3).

ו. גליון אחד של תכנית בינוי למרכז הרובעי ערוך בק.מ. 1:500 (להלן:

נספח מס' 4).

כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית

בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הצד הפנימי של הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 1460 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: בית שמש. שטח בין קוארדינטות אורך 146,700 - 150,000

וקוארדינטות רוחב 124,200 - 125,500.

גוש 5178: חלקי חלקות 7,6 ו-14.

וגוש 34148: חלק מחלקה 7.

גוש 34149: חלקי חלקות 2,5,8.

גוש 34295: חלקי חלקות 2,3.

גוש 34296: חלקי חלקות 6,7,10.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרת התכנית:

- א. יצירת שכונת מגורים לפי הנחיות תכנית מתאר מקומית ב"ש/200.
- ב. קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, מרכז רובעי, אזור מסחרי, שטחים פתוחים ציבוריים, שטח ספורט ונופש, כיכר עירונית, אתר עתיקות לשימור, שטח למעבר קוי חשמל ראשיים, שטחים למתקנים הנדסיים ושטח לתכנון בעתיד.
- ג. שינוי יעוד שטח האזור חקלאי א' לפי תכנית מס' מ/200 ליעודים שונים המפורטים בתכנית.
- ד. קביעת הוראות לענין פיתוח שטח התכנית והבינוי בו בהתאם לתשריט ולנספחים ובין היתר:
  - (1) קביעת אופי המבנים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, מספר יח"ד מירבי לכל מגרש ו/או מתחם, ותנאים למתן היתרי בניה.
  - (2) טיפול בשטחי התכנית שאינם מבונים.
  - (3) קביעת הוראות לניקוז וביטוס.
- ה. קביעת הוראות בדבר:
  - (1) קביעת התוויית דרכים חדשות לרכות דרכים משולבות.
  - (2) קביעת פתרוניי לתנועה ותניה.

ו. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

א. על תכנית זו הלוח ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' 1

ב"ש/200 - בית שמש המורחבת, וכן הלוח ההוראות שבתכנית זו

מס' מ.י./במ/835.

ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית מס' ב"ש/200 להוראות

תכנית זו נקבע האמור בתכנית זו.

8. שינויים והקלות: הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית

להתיר שינויים ארכטקטוניים ובלבד שלא תהא כשינויים כאמור חריגה

ממגבלות קוי הבניה ו/או משטחי הבניה המירביים ו/או ממספר הקומות.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל

המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספחי הבנוי

(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים

במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד.

חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

10. אזור מגורים א': השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א',

וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. הבניה באזור מגורים א' זה מתאפיינת בכך שהבניין מדורג מעל

ומתחת לכביש ושלכל יחידת דיור חלקת גינה או מרפסת גג. מס' 1

הקומות המדורגות לא יעלה על שלוש בדרוג עולה מהדרך או

בדרוג יורד מהדרך.

ב. שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות

הדיור יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף מס' 40 דלהלן.

ג. כמו כן חלות על שטח זה ההוראות שבסעיפים מס' 13, 17, 30, 31,

33, 34, 35 דלהלן.

11. אזור מגורים ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים ב'

וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. הבניה באזור זה יהיה בנינים ישרים. לדירות בקומת קרקע משויכות חלקות גינה.
- ב. יותר מצב שהקומה העליונה תבנה נסוגה מהיקף הבנין, על ידי צמצום שטח הדירה הבנויה בה בבתים טוריים.
- ג. שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף מס' 40 דלהלן.
- ד. כמו כן חלות על שטח זה ההוראות שבסעיפים 13, 17, 30, 31, 35, 34, 35 להלן.

12. אזור מגורים ג': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'

וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. הבניה באזור זה תהא בבנינים מדורגים וכן בנינים ישרים. מס' הקומות המדורגות לא יעלה על 3 בדרוג עולה מהדרך או בדרוג יורד מהדרך. לדירות בקומה הצמודה לקרקע משויכות חלקות גינה.
- ב. שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף מס' 40 דלהלן.
- ג. כמו כן חלות על שטח זה ההוראות שבסעיפים מס' 13, 17, 30, 31, 33, 34, 35 להלן.

13. הוראות כלליות לאזורי מגורים א', ב' ו-ג':

- א. (1) סה"כ שטחי הבניה העיקריים, מס' הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף 40 דלהלן.
- (2) השטחים העיקריים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט שטחי שרות. שטחי השרות יקבעו כעת מתן היתרי בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

(3) תותר בניית חרתפים-דירותיים בתת-קרקע אשר גובהם לא יעלה

על 2.20 מ' ושטחם לא יעלה על 12 מ"ר. שטח המרתף יהשב

כשטח שרות.

ב. נספה מס' 1 ו-2 הינם נספחים מחייבים בכל הנוגע לחלוקת

מגרשים, לאופי הבינוי, מספר קומות מירבי מעל ומתחת לדרך

וצורת החתך. מפלסי קומת הקרקע הנתונים בנספח 1 ו-2 הינם

מנחים בלבד ואפשר שישתנו כעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח בכל

מגרש, לעת בקשה להיתר בניה.

ג. קוי הבניה והמרווחים יהיו כמסומן בנספח מס' 1 וכמפורט להלן.

(1) קו הבנין הקדמי יהיה קו בנין 0, קו בנין צידי 3.0 מ' וקו בנין

אחורי 7.0 מ', אלא אם מצוין אחרת בנספח מס' 1.

(2) אם קיימים כמה בניינים בתחום אותו מגרש יהיה המרווח

ביניהם 6.0 מ' לפחות.

ד. בתחום אזורי המגורים א', ב' ו-ג' אורך חזית בנין אחד לא יעלה

על 50.0 מטר.

ה. חניה:

(1) מקום חניה אחד יובטח לכל יחידת דיור במגרש. מקומות

חניה נוספים הנדרשים עפ"י התקן יהיו או כמגרש או בתחום

השטח המיועד לדרכים ציבוריות.

(2) הפיתרון לחניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש

בק.מ. 1:500 כעת הגשת היתר הבניה וכן בהתאם לאמור בסעיף

מס' 31 דלהלן.

ו. הבינוי והפיתוח וכן הוראות כלליות לפרטי בנין יהיו בין היתר

בהתאם לסעיפים מס' 30, 31, 33 ו-34 דלהלן, וכן בהתאם לנספח

מס' 2.

ז. תנאים למתן היתרי בניה יהיו בין היתר כמפורט בסעיף מס' 35

דלהלן.

14. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו

כתום כהה, הוא אזור מגורים מיוחד והלות על שטח זה ההוראות

הבאות:

- א. באזור זה ניתן יהיה להקים בתי מגורים חד ו/או דו-משפחתיים.  
 ב. שטחי הבניה המירביים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה שכסעיף מס' 40 דלהלן.

ג. (1) מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות מעל קומת

מרתף והניה.

(2) תותר קומת מגורים חלקית נוספת בשטח עלית הגג.

(3) תותר בנית מרתף בשטח עד 30.0 מ"ר. שטח המרתף יהשב כשטח

שירות.

ד. הבינוי והפיתוח יהיו בין היתר בהתאם לסעיפים מס' 17, 30, 31,

33, 34, 35 דלהלן, וכן כמסומן בנספח מס' 1.

ה. קווי הבנין והמרווחים יהיו כמסומן בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

קווי הבנין הקדמיים והאחוריים יהיו 4.0 מ', בצדדיים יהיו 3.0 מ'.

ו. באזור זה תהוייב בנית גג רעפי חימר לפי סעיף מס' 34 דלהלן.

ז. חניה: ככל מגרש יובטח מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בתוך

גבולות המגרש, בין אם מקורה ובין אם לא מקורה, אלא אם מצויין

אחרת בתכניות הבינוי והפיתוח שיוגשו בק.מ. 1:500 בעת הגשת

היתרי הבניה.

ח. בקשה להיתר בניה לבית דו-משפחתי תוגש לכנין בשלמותו על שתי

יחידותיו על ידי אדריכל אחד.

ט. כתנאי למתן היתרי בניה בשטח זה תוגש תכנית בינוי ופיתוח אחת

הכוללת מפלטי קרקע סופיים.

י. רשיון הבניה יוצא כשני שלבים:

(1) לחפירות וקומת מרתף.

(2) לקומות עליונות.

15. אזור מגורים ב' מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ואפור

לסרוגין הוא אזור מגורים ב' מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. (1) השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו משרדים למקצועות

החופשיים, סטודיואים, בוטיקים וכדומה.

(2) הקומות העליונות מיועדות למגורים.

ב. שטחי הבניה המירביים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלת

שטחי הבניה שבסעיף מס' 40 דלהלן.

ג. גובה קומה במפלס הקרקע (הרחוב) יהיה מ- 4.0 עד 6.5 מ'.

ד. מספר הקומות יהיה כמסומן בנספח מס' 4 וכן בטבלת שטחי הבניה

ה. הבינוי והפיתוח יהיה בין היתר, בהתאם לאמור בסעיפים מס' 17,

30, 31, 33, 34, 35 דלהלן, וכן כמודגם בנספחים מס' 1 ו- 4.

ו. קווי הבנין והמרווחים יהיו כמסומן בנספח מס' 4 וכמפורט להלן.

(1) הקו המסומן בנספח מס' 4 בקו נקודה קו, הוא קו בנין.

(2) הקו המסומן בנספח מס' 4 בקו נקודותיים קו, הוא קו בנין

מחייב. קו בנין מחייב זה לגבול המגרש, אלא אם מצוין אחרת

בנספח מס' 1. קו זה מסמן את מקום החזית של הבנין שיבנה.

וניתן לסגת ממנו עד כדי 1.0 מ' לכל היותר לתוך תחום המגרש.

80% מקו הבנין המחייב חייב להבנות אלא אם מצויין אחרת

בנספח מס' 1.

ז. במקומות שמסומן בנספח מס' 4 בכוכבית תיבנה שתי קומות

נוספות מעל קומת המגורים האחרונה, עם גגות רעפים כעלי

ארבעה שיפועים.

ח. במגרש מס' 390, 391 תשאר הצר פנימית כמסומן בנספח מס' 4

אשר שייכת לכל הדיירים.

ט. במגרש מס' 391 לחלק מיחידות הדיור בקומת הקרקע שייכת הצר

שירות.

י. חניה:

- (1) מקום חניה אחד יובטה לכל יחידת דיור במגרש, ואילו מקומות חניה נוספים הנדרשים על פי התקן יהיו בתחום השטח המיועד לדרכים ציבוריות.
- (2) הפתרון לחניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש בק.מ. 1:500 עת הגשת היתר הבניה, וכן בהתאם לסעיף מס' 31 דלהלן.
- כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון תכנוני כולל לבינוי ופיתוח החצרות כחלק אינטגרלי של המבנה, וכן כמפורט בסעיף מס' 35 דלהלן.
16. אזור מגורים ג' מיוחד: השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב עם קווקו אלכסוני בשחור הוא אזור מגורים ג' מיוחד המיועד לבניית הוסטל למגורים לקשישים.
- א. שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה שבסעיף מס' 40 דלהלן.
- ב. הבניה באזור זה תהיה בבינוי מדורג בשתי הקומות התחתונות לפחות (כולל קומת חניה).
- ג. במנין שטחי הבניה לשימושים עיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפות הבנין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות = מעברים, חדרי מדרגות משותפים, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי, שטחי חניות מקורות, מחסנים וכו' כשטח מירבי של 3000 מ"ר.
- ד. נספח הבינוי הוא מנהה. מפלסי קומת הקרקע יקבעו בתכניות הבינוי (ראה סעיף מס' 35 ב).
- ה. קווי הבנין יהיו - קו הבנין הקדמי יהיה קו בנין 0. קו בנין צידי 3 מ', וקו בנין אחורי 7 מ'.



ו. במגרש ניתן יהיה להקים מבנה עזר כגון: מבנה שנאי, גס מעבר לקו הבנין.

ז. תקן תניה - 0.25 מקומות תניה ליחידת דיור.

ח. הבינוי והפיתוח וכן הוראות כלליות לפרטי בנין יהיו בין היתר בהתאם לסעיפים מס' 33 ו-34 להלן.

#### 17. היקף הבניה למגורים:

א. שטחי הבניה המירביים, מס' יחידות הדיור במגרש, מס' המבנים במגרש וכן מספר הקומות מעל ומתחת לכביש יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה, ראה סעיף מס' 40 להלן.

#### 18. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחס בקו חום

כהה, הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו

בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית לצרף במגרש אחד כמה שימושים של בניני ציבור.

ב. השימושים המותרים ושטחי הבניה יהיו כמפורט בסעיף כ' להלן.

ג. הבינוי המוצג כנספח מספר 1 הוא בינוי מנחה בלבד.

ד. בבניני ציבור המיועדים לבתי ספר המרווחים יהיו 6.0 מ' לפחות לכל כיוון.

ה. בבניני ציבור שאינם בתי ספר המרווחים יהיו לפחות 4.0 מ' לכל כיוון.

ו. גובה הבנין הציבורי יוגבל לשלוש קומות מעל פני הקרקע הסופית.

ז. בבנין ציבורי המיועד לבית ספר ינטעו שתי שורות עצים לפחות

סביב גבולות המגרש. גבולות המגרש יוקפו בקיר אבן כמפורט סעיף

מס' 33 דלהלן.

19. מרכז רובעי: השטח הצבוע בתשריט פטיס בצבע כתום ואפור לסרוגין.

הוא מרכז רובעי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. באזור מרכז רובעי יותרו כל השימושים המותרים במרכז העיר שנקבעו בתכנית המתאר והשימושים המפורטים להלן:  
 קומת הקרקע תיועד לשימוש מסחרי ומעליה יהיו שתי קומות המיועדות למגורים. הקומה התת-קרקעית תיועד לחניה, שרותים טכניים ושטחי אחסון.
- ב. סה"כ שטחי הבניה העיקריים למגורים ולמסחר באזור זה יהיו כדלהלן:  
 בהתאם למבלת שטחי הבניה שבסעיף 40 דלהלן.
- ג. כל השטחים המיועדים לשימושים מסחריים יהיו במפלס הרחוב. גישות ציבורית לשטחים אלה חייבת להיות ישירה מדרך ציבורית ו/או מכיכר עירונית ולא מתוך הבנין.
- ד. כל מפלס הרחוב יהיה לשימושים מסחריים, לאחר שניתן השטח הדרוש לכל הכניסות ואזורי השירות הטכניים והתברואתיים.
- ה. (1) הפיתרון לאזורי פריקה וטעינה יהיה בתוך מגרש מוסתר מעיני הציבור למעט במקרה חריג המפורט בסעיפים מס' 4, 5 דלהלן.  
 (2) לא תותר כניסת שירות לחנויות מחזית הרחוב, למעט במקרה חריג המפורט בסעיפים מס' 4, 5 דלהלן.  
 (3) אזור הפריקה והטעינה בתוך כל מגרש יהיה 8.0 מ' רוחב לפחות.
- (4) הפיתרון לנגישות לרכב שרות לאזורי מסחר שבמגרשים 606, 607 יכלל כתכנית בינוי ופיתוח לעת מתן היתר בניה לאותם המגרשים.
- (5) זכות המעבר לכלי רכב שרות למגרשים 606, 607 תותר דרך מגרש מס' 90.

- ו. החלק המרכזי של הגג מעל השטח המסחרי ישמש כחצר המיועדת לשימוש הדיירים בקומות העליונות.
- (1) פרטי ריצוף החצר וצמחיה יכללו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש בעת בקשה להיתר בניה.
- (2) בחצר זו לא יותרו פתחים למתקני איוורור או למתקנים מכניים אחרים הקשורים לשטח המסחרי במפלס הרחוב. מיקומם של מתקנים אלה יהיה במפלס הגבוה ביותר של הבנין או במקרה של גג משופע מתחת לגג ויסוּחן לעת הבקשה להיתר בניה.
- ז. במקומות שמסומן בנספח מס' 4 בכוכבית תיבנה חמש קומות עם גגות רעפים בעלי ארכעה שיפועים.
- ח. הבינוי והפיתוח יהיו בין היתר בהתאם לסעיפים מס' 33, 34 דלהלן, וכן כמודגם בנספחים מס' 1-4.
- ט. קרי הבנין והמרווחים יהיו כמסומן בנספח מס' 4 וכמפורט להלן.
- (1) הקו המסומן בנספח מס' 4 בקו נקודה קו, הוא קו בנין.
- (2) הקו המסומן בנספח מס' 4 בקו נקודותיים קו, הוא קו בנין מחייב. קו בנין מחייב זה לגבול המגרש, אלא אם מצוין אחרת בנספח מס' 4. קו זה מסמן את מקום החזית של הבנין שיבנה, למעט מגרש מס' 606, 607, שם קו הבנין המחייב הסמוך לחלקה 90, מסמן את מיקום הארקדה. ניתן לסגת ממנו עד כדי 1.0 מ' לכל היותר לתוך תחום המגרש.
- 80% מקו הבנין המחייב חייב להבנות אלא אם מצויין אחרת בנספח מס' 1.
- י. מספר הקומות יהיה כמסומן בנספח מס' 4 וכטבלת שטחי הבניה שבסעיף 40 דלהלן. גובה קומת המסחר יהיה מינימום 4.0 מ' ומקסימום 6.0 מ'.
- (1) במגרשים מס' 606, 607 תבנה ארקדה בעומק של 3.0 מ' לפחות שתשמש כמרפסת למגורים שמעליה. תישמר זכות המעבר להולכי רגל בארקדה.
- (2) החניה המיועדת לקהל המבקרים תהיה בדרכים הציבוריות, למעט מקרה חריג שיפורט בסעיף מס' 4 דלהלן.

- (3) החניה הפרטית המיועדת לרכב בעלי העסקים, רכב העובדים ולרכב הדיירים תהיה תת-קרקעית, למעט מקרה חריג שיפורט בסעיף מס' 4 דלהלן.
- (4) במגרשים 605, 607 החניה המיועדת לקהל המבקרים תהיה בתניון מקורה בתוך הבניינים, בהפלס הרחוב. החניה הפרטית המיועדת לרכב בעלי עסקים, רכב העובדים ולרכב הדיירים תהיה בתניון פתוח שהגישה אליו דרך הכביש בחלקה 78.
- (5) מקום חניה אחד יוכטח לכל יחידת דיור במגרש ואילו מקומות חניה נוספים הנדרשים על פי התקן יהיו בתחום השטח המיועד לדרכים ציבוריות, אלא אם כן מצוין אחרת בתכניות הבינוי והפיתוח אשר תוגשנה בק.מ. 1:500 בעת הגשת היתרי בניה.
- (6) יותר מעבר תת-קרקע מתחת לדרכים ציבוריות סמוכות, לחיבור החניונים התת-קרקעיים, על מנת ליצור רצף חניה אחד בכמה מגרשים.

20. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, הוא אזור מסחרי וחלונות

על אזור זה ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים באזור זה יהיו מסחר.

ב. בתחום שטח מגרש מס' 552 חלונות ההוראות הבאות:

(1) על מגרש זה ניתן יהיה להקים בית קפה ו/או קיוסקים ו/או

מסעדה.

(2) גובהו של המבנה יוגבל לקומה אחת מעל פני הקרקע הסופיים.

(3) העיצוב הארכיטקטוני, חומרי הבניה ופרטי הבינוי של המבנה

יתואמו עם הופעה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.

(4) נושא נגישות רכבי שרות דרך מגרש מס' 91 יתואם עם הועדה

המקומית בעת הגשת היתר בניה.

ג. במגרשים המיועדים לאזור מסחרי: זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת

שטחי הבניה שבסעיף מס' 40 דלהלן.

ד. קווי הבניה יהיו כמסומן בנספח מס' 1.

- ה. גובה הבניינים במגרשים 550 ו- 551 יוגבל לשתי קומות מעל פני הקרקע הסופיים.
- ו. אזורי השירות של השטחים למסחר יהיו מוצנעים מעיני הציבור.
- ז. השילוט יהיה בהתאם לשילוט העירונית ו/או חוק עיר עירוני.

#### 21. חזית מסחרית:

- א. החזית של בנין המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:
- ב. במגרשים הנ"ל תוחלף דירת מגורים בקומת הקרקע כתיחת מסחר שכונתי כגון: ממכר מזון וירקות, מכבסות, שרברביס וכיוב'.
- ג. שטח העסקים בכל אחד מהמגרשים לא יעלה על 100 מ"ר.
- ד. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם לתכנית השילוט העירונית ו/או חוק עיר עירוני.
- ה. מיקומה הסופי ואורכה של החזית המסחרית ייקבעו ע"י הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.

#### 22. כיכר עירונית: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק

כהה עם רשת קווים אלכסוניים הוא כיכר עירונית וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. כשטח זה יותרו השימושים הבאים:  
טקסים, תיאטרון, חוב, ירידים וכו'.
- ב. למסחר שסביב הכיכר ולמגרש מס' 552 יותר שימוש בכיכר העירונית לצורך הצבת שולחנות, כסאות ושימושים ארעיים.
- ג. בתחום השטח לכיכר עירונית לא תותר בניה של קבע מעל פני הקרקע. פרט לארקדות מוצלות ופרגולות אשר גובהן המרבי לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע הסופי.
- ד. בתחום שטח זה תותר בניה פריקה ו/או ארעית כגון: גדרות, מתקנים ומכנים ארעיים לצורך השימושים המפורטים בסעיף א' דלעיל, בתנאי שהללו יוסרו מיד לאחר תום הארועים שבגינם הוקמו.

- ה. נושא נגישות רכבי שידות דרך מגרש מס' 90 אל מגרשים מס' 606 ו-607 ולמגרש 552 דרך מגרש מס' 91 יאושר על ידי הוועדה המקומית בעת הגשת היתרי בניה.
- ו. קיים איסור מוחלט על הניה בכיכר עירונית. איכוף תקנה זו יתאפשר על ידי התקנת מחסומי רכב מאבן אשר יוצבו לאורך הדרכים הציבוריות הסמוכות.
- ז. פרטי ריצוף הכיכר ונטיעת צמחיה יוכללו בתכנית הפיתוח שתוגש בעת הבקשה להיתר בניה.

23. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח

- ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- א. מגרשים מס' 702, 703, 705, 706, 708, 710, 716, 718 עד 724 ו-731 מיועדים לגינות ציבוריות מקומיות שתיבונה בהתאם להתקדמות העבודה באיזורים השונים כחלק בלתי נפרד של הבינוי והפיתוח. התכנון יכלול את כל פרטי הפיתוח כגון ריהוט גן, מתקני תאורה, קירות, מסלעות, נטיעות וכדומה, לפי דרישת הוועדה המקומית.
- ב. מגרשים 704, 707, 708, 709, 717, 725, 726, 727, 728, ו-730 מיועדים למעברים ציבוריים להולכי רגל שיבנו בהתאם להתקדמות העבודה באיזורים השונים כחלק בלתי נפרד של הבינוי והפיתוח. פרטי הפיתוח של המעבר יכללו מתקנים, שטחי גינון, ריצופים וכדומה, לפי דרישות הוועדה המקומית.
- ג. מגרשים 700, 701 מיועדים לגנים ציבוריים עירוניים אשר יפותחו כמקשה אחת ותוגש לגביה לעת מתן היתר בניה תכנית פתוח בקנה"פ

- ד. פרטי הפיתוח יהיו בהתאם לפרטים המופיעים בנספח מס' 2.
- ה. על אף האמור לעיל תותר בניית מבנים הנדסיים כגון ברכות אגירה, מבני שנאים, מרכזונים לחלוקת דואר וכן תותר רצועה ברוחב 1 מ' למעבר מערכות תשתית והטיפול בהן וכו', בכפוף לאישור הועדה המקומית.

24. שטח ספורט ונופש: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום

כהה, הוא שטח ספורט ונופש וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בתהומי שטח זה ניתן יהיה להקים:

איצטדיון, מגרשי משחקים, מגרשי טניס, בריכות שחיה, מלתחות, מועדוני ספורט, מועדוני רכיבה, קאונטרי קלאב, גולף, מיני גולף, מתקני קליעה, מסעדות שהן חלק ממועדון, וכן שימושים מסהריים המשרתים את השימושים הנ"ל, כולם או חלקם, ו/או המשתלבים בהם.

ב. לשטח זה תוכן תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 כתנאי למתן

היתר(י) בניה.

ג. תהא בקשה ואישור חוות דעת סביבתית אשר תקבע את התנאים והדרכים למניעת מטרדים ששימושים אלו עלולים לגרום לסביבה.

25. אתר עתיקות לשימור: השטחים המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק עבה

מהווים אתרי עתיקות לשימור. בשטחים אלו קיימים שרידים עתיקים צפופים ואין לשנות בהם את פני השטח הקיימים ע"י בינוי דרכים, או בכל צורה אחרת. הגבולות הסופיים של השטחים לשימור ייקבעו רק לאחר חפירה ארכיאולוגית. יתכן וחלקים מהשטח יופשרו לאחר חפירה שימושי הקרקע לשטחים אלו יקבעו לאחר חפירה ותיעוד ארכיאולוגי בהתאם לממצאים. בתחום אתר העתיקות לשימור יותרו מתקנים לרווחת המבקרים על סמך הגשת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250, בתיאום עם רשות העתיקות. בשטח המיועד לשימור, יהיה בעל הקרקע ו/או המחזיק בה אחראי לביצוע פעולות תחזוקה שוטפת לשמירת השרידים העתיקים כפי שיקבע ע"י רשות העתיקות.

26. שטח למעבר קווי חשמל ראשיים: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק

מותחם בקו סגול ובנוסף השטח שבין שני הקווים המקבילים המסומנים בתשריט בקו מקווקו אדום, הוא שטח למעבר קווי חשמל ראשיים והלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עליים ותת-קרקעיים בכל המתחים.
- ב. לא יותר שימוש לצרכים אחרים למעט נטיעות, בית עלמין, מתקנים טיהור וטיפול בשפכים ושחי ספורט.
- ג. לא יינתן היתר בניה תשטח המעבר לקווי חשמל ראשיים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

27. שטח למתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מוהחם בקו סגול

כהה, הוא שטח למתקן הנדסי וחל על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. מגרשים מס' 800 עד 819 מיועדים לתחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות ואישור חברת החשמל וכן חדרי תקשורת בהתאם לדרישות בזק ובאישור הרשות המקומית.
- ב. במרכז הרובעי, תחנות הטרנספורמציה יהיו תת-קרקעיות.
- ג. יותרו קווי בנין במרווח של 1.0 מ' מקו מגרש של תחנות הטרנספורמציה. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בקו בנין 0 לדרכים ושטחים פתוחים ציבוריים במקרה הצורך.
- ד. מבנה תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע או יהיה בתת-קרקע.
- ה. תחנות הטרנספורמציה וחדרי תקשורת יבנו באבן כדוגמת הכניה באבן של הקירות התומכים וגדרות הכתים, מלבד אלו שבתת-קרקע.
- ו. הפיתוח יבוצע בד ובד עם הבניה כשטח ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. תנאי זה יהא תנאי מתנאי היתר הבניה להקמת תחנת טרנספורמציה או גנרטור.



ז. הפריסה של תהנתות טרנספורמציה אינה כוללת הזנת מבני ציבור, משרדים, מסחר ותעשייה. כל מגרש כזה ידון בנפרד לגופו של ענין לפני הגשת בקשה להיתר בניה עבורו, בתאום ובאישור חברת ההשמל.

הפריסה הנ"ל אינה כוללת את מתחם המרכז הרובעי שבו תמוקמנה עוד שלוש תהנות טרנספורמציה במסגרת הבינוני של המבנים כמתחם זה. יש לתאם את גודל ומיקום חדרי טרנספורמציה כמתחם זה עם חברת ההשמל לפני הכנת תכניות מפורטות.

ח. במגרשי שטחים פתוחים ציבוריים ניתן יהיה להוסיף בעתיד תהנות שנאים ללא שינוי לתכנית זו בתאום ובאישור הרשות המקומית.

### 28. שטח לתכנון בעתיד: השטח המסומן בתשריט פטים בצבע צהוב ולבן

לסרוגין מותחם בקו שחור, הוא שטח לתכנון בעתיד וחל על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. השימושים שיותרו בשטח זה יהיו השימושים המותרים במרכז העיר על פי תכנית המתאר(תכנית מס' ב"ש/200).
- ב. תנאי למתן היתר(י) בניה בשטח זה הוא אישור תכנית מפורטת אשר תכלול, בין היתר, את הגדרת זכויות בניה, את פירוט שימושי הקרקע ואת פרטי הבינוי והפיתוח.

### 29. שטח בו הבניה אסורה: השטח המסומן בתשריט מותחם בקו שחור ומלא

בקווים אלכסוניים רציפים, הוא שטח בו הבני אסורה.

### 30. ניקוז וביסוס:

- א. השטח המסומן בתשריט מותחם בקו שחור ומלא קווים אלכסוניים מקוטעים, הוא שטח בו הבניה אסורה ללא טיפול החמיר בניקוז וללא התייחסות מיוחדת לביסוס וליציבות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא אישור התכנית על ידי יועצי ניקוז וביסוס המקובלים על דעת משרד הבינוי והשיכון ועל פי העקרונות המוצגים בנספח מס' 3.

31. חניה :

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם רשת קווים אלכסוניים, הוא חניה ציבורית.

ב. תקן החניה הממוצע בשטח התכנית כולה יהיה 1.5 מקומות חניה

ליחידת דיור. מקומות החניה יספרו הן בתחום המגרש והן לאורך

הכבישים, הכל בהתאם לתכנית שיוך החניה שתאושר במסגרת

תכנית הבינוי בק.מ. 1:500 (ראה סעיף מס 35 ב').

ג. בחניה פרטית תותר זכות מעבר לשימוש הרבים, לרבות התקנת

מערכות תשתית עירונית.

32. דרכים : תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים

חדשות.

ב. (1) ייצוב מדרונות של הדרכים יהיה ע"י קירות תומכים. פרטי

הביצוע של הקירות יוכנו ע"י מהנדס מורשה ויעמדו בדרישות

התקנים הישראליים הרלוונטיים.

(2) פני הקירות יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת

במחיתות הפונות לדרכים. במחיתות הפונות למגרשים

ובאזורים של שטחים פתוחים ייתכן ציפוי באבן טבעית בבניה

פראית או באבן בעיבוד חאמי כמו בסעיף מס' 33 דלהלן.

באזורים שעל פי התכנית מכוסים כאדמה או בבניה, לא יהיה

כיסוי אבן.

ג. (1) לאורך הדרכים תבוצענה נטיעות של עצים משני צידי הדרך. יש

לתאם את הנטיעות עם מהנדס להסדרת תנועה וכן עם מתכנני

מערכות החשמל, מים, כיוב ותקשורת.

ה. המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או באיפלט בשילוב עם אבן

טבעית. כל מעבר ממשטח אספלט למשטח מרוצף יעשה באמצעות

אבן שפה מתאימה.

### 33. הוראות כלליות לפיתוח במגרשים:

- א. כל המגרשים המיועדים לבניה ציבורית ולמגורים, יוקפו בקיר בציופי אבן, אשר גובהו לא יפחת מ- 1.20 מ', לכוון הזית הרחוב ולכוון השצ"פים.
- ב. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טכעית. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו כאבן מרובעת מסותתת בעיבוד המי, טובזה או טלטיש. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טכעית בבניה פראית (כפרית) או באבן בעיבוד המי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה כאבן טכעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות, או קופינג בטון בעבי 8 ס"מ. פרטי פיתוח ראה בנספח מס' 2.
- ג. על גבי קירות תומכים תבנה גדר מתכת לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר.
- ד. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, כניסות לחניה וכיוב'.  
ה. מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה של 1.80 מ' בתוך המגרשים, ויתוכננו כתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.
- ו. במגרשים בהם שטה החניה העקרי גובל בדרך תבנה גדר. מעבר לגדר יוקצה שטה ברוחב 0.5 מ' המיועד לערוגה, כמפורט בנספח מס' 2.
- ז. מתקני גז, דלק וכ"י ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או כגדר המגדש ולא יהיו גלויים לעין.
- ח. יותר מעבר מערכות תשתית בשטחים פתוחים פרטיים שבתחום מגרשים, וכן כתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור.

### 34. הוראות כלליות לפרטי בנין:

א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבנינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית מרובעת מסותמת בעיבוד סלטיש או טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיתול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או האבן.

ב. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף או בטון עם גמר גרנוליט למחזות מעל מפתחים רחבים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.  
ג. גגות ומרפסות:

(1) בכל הבנינים בתחום התכנית יבנו גגות משופעים.

שפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוויות שבין  $23^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ . לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפוע הגג בבנין אחד, אלא אם מצוין אחרת בנספח מס' 1 או 4. חומר הגמר של הגגות המשופעים יהיה רעפי חרס עם מחלות גג גלויות (ללא ארגזי כיטוי).

נפח חלל הגג הניתן לניצול יחשב כשטח עיקרי.

(2) יותרו גגות שטוחים במקרה של מרפסות גג או כגגות המשמשים כאזורים טכניים.

1.2 במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג יחולו ההוראות הבאות:

למרפסת תהיה נגישות מיחידת דיור ו/או חדר מדרגות.

עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 3.0 מ'.

המרפסת תהיה מרוצפת עם נזעקה מצופה אבן בחלקו החיצוני.

למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים.

יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות.

מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה בשטחי

הבניה. יותר שימוש כחלק של מרפסת לפיסחן ששטחו לא יעלה

על 15.0 מ'.

2.2 במקרה ששטחי הגגות השטוחים ישמשו כאזורים טכניים יחולו

ההוראות הבאות:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול אותו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הגבוהות יותר ו/או הסמוכות, וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף כקיר בגובה 2.0 מ' לפחות, מצופה אבן בחלקו החיצוני. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוונת, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, מעבר לקו של  $40^{\circ}$ , כמפורט בנספח מס' 2.

ד. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעבי 8 ס"מ לכל הפחות.

ה. (1) בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים), בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג.

(2) בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם המירבי

2.20 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.5 מ' לפחות, כמסומן בנספח מס' 2.

ו. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי הזיתות 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. לא תותר התקנת מזגי חלזון.

ז. אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן

כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר

הבניה.

ח. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל

בנין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות

הרשות המקומית.

### 35. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. במסגרת התנאים והדרכים לבצוע תכניות שיכון ע"י המדינה או מטעמה בתחום תכנית זו ובכפוף לקבלת אישור לכך מאת הועדה המחוזית, רשאית הועדה המקומית להתיר התחלת עבודות בניה בהתאם להוראות סעיף 97א לחוק.
- (1) בתנאי שההיתרים יינתנו אך ורק בגין עבודות שבבהתאמה לתכנית זו.
- (2) הועדה המחוזית או הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהיינה מוסמכות לאשר התחלת עבודות על פי התכנית לגבי כל מקרה בנפרד, או לגבי מתחמים שלמים, או לגבי כל שטח התכנית וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת.
- (3) בכפוף לכל האמור לעיל תהא הועדה המקומית רשאית לסרב לתת את ההיתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרבות הגבלתן לעבודות הפירה בלבד או לעבודות הפירה וליציקת יסודות בלבד) או להגביל את משך תוקפו של ההיתר או לקבוע תנאים (לרבות תנאים בענין התחייבות מוקדמת).
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, למתחם שלם או חלק ממנו, המבוססת על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך בק.מ. 1:500 אשר תכלול העמדת בנינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, פיתרון עקרוני לגדרות לכיוון חזית הרחוב ולכיוון השצ"פים, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה, מתקני תברואה וקווי ביוב וניקוז עקרוניים. כמו כן תכלול התכנית, סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המחוזית על פי מתחם שלם או חלקו. סכמת המתחמים מופיעה בנספח מס' 2.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויי הפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.

ד. תנאי למתן היתר הבניה הראשון בכל שכונה שכתחום התכנית הוא כי יובטח מימון למוסדות ההינוך המשרתיים את אותה שכונה בתחום התכנית.

ה. תנאי למתן תעודת גמר לבנייני המגורים הוא אישור הרשות המקומית כי מבני החנוך הנבנים אכן מספקים את צורכי התושבים המאכלסים את הבניינים.

ו. מניעת דרדרת ושפכי עפר- לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות הפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר על ידי הועדה המקומית.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר לסילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ח. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים ייבנה קיר תמך- בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף, באישור הרשות המקומית. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההתר לבצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בנית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 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 הנהיות הניקוז החלות על שטח התכנית.

ט. תנאי לאיכלוס הדירות יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין ומערהות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.

י. לא ינתן היתר בניה למגרשים 305 ו- 309 עד לתכנון מגרש 771 (שטח

לתכנון בעתיד).

36. הפקעה: כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965

37. בצוע התכנית:

- א. מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל השבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל השכונם.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מיזמי התכנית את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרכות בצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליהס שטח של חלקה בודדת לשטה הכללי של החלקות לבניה.
- ג. כביצוע יחשב 20% מעבודות התשתית באתר.

38. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

39. הוצאות התכנית: בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו ישאו בהוצאות

התכנית לרכות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).



40. שטחי הבניה המירכיים יהיו כמפורט בטבלא שלהלן:

מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
(בתי מגורים חד או דו משפחתיים)									
2	2	160		1					100
2	2	160		1					101
2	2	160		1					102
2	2	160		1					103
2	2	160		1					104
2	2	160		1					105
2	2	160		1					106
2	2	160		1					107
2	2	160		1					108
2	2	320		2					109
2	2	320		2					110
2	2	160		1					111
2	2	160		1					112
2	2	160		1					113
2	2	160		1					114
2	2	160		1					115
2	2	160		1					116
2	2	160		1					117
2	2	160		1					118
2	2	160		1					119
2	2	160		1					120
2	2	160		1					121
2	2	160		1					122
2	2	160		1					123
2	2	160		1					124
2	2	160		1					125
2	2	320		2					126
2	2	320		2					127
2	2	320		2					128
2	2	160		1					129
		5600		35					סה"כ
(בניה צמודת קרקע, בנינים מדורגים)									
		4088		40					200
4	4		1022		10	B3		1	
4	4		1022		10	B3		2	
4	4		1022		10	B3		3	
4	4		1022		10	B3		4	
		3285		32					201
5	5		1241		12	B2		1	
4	4		1022		10	B3		2	
4	4		1022		10	B3		3	
		3066		30					202

מס קומות		שטח כניה מירבני במ"ר		מס' יח' מירבני למגרש		מס' יח' מירבני לבנין		מס' בניין		מס' יעוד		מס' למגרש	
מס קומות	העל פני הדרך	שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי לבנין	מס' יח' מירבני למגרש	מס' יח' מירבני לבנין	מס' יח' מירבני לבנין	מס' יח' מירבני לבנין	מס' בניין	מס' בניין	מס' יעוד	מס' יעוד	מס' למגרש	מס' למגרש
4	4		1022			10		B3	1				
4	4		1022			10		B3	2				
4	4		1022			10		B3	3				
		3285			36								203
4	4		1095			12		B1	1				
4	4		1095			12		B1	2				
4	4		1095			12		B1	3				
		4380			48								204
4	4		1095			12		B1	1				
4	4		1095			12		B1	2				
4	4		1095			12		B1	3				
4	4		1095			12		B1	4				
		3285			36								205
4	4		1095			12		B1	1				
4	4		1095			12		B1	2				
4	4		1095			12		B1	3				
		2190			24								206
4	4		1095			12		B1	1				
4	4		1095			12		B1	2				
		2838			32								207
3	3		872			10		B4	1				
3	3		872			10		B4	2				
4	4		1095			12		B1	3				
		5036			52								208
5	2		1259			13		A1	1				
5	2		1259			13		A1	2				
5	2		1259			13		A1	3				
5	2		1259			13		A1	4				
		3777			39								209
5	2		1259			13		A1	1				
5	2		1259			13		A1	1				
5	2		1259			13		A1	1				
		3105			33								210
4	2		1035			11		A2	1				
4	2		1035			11		A2	2				
4	2		1035			11		A2	3				
		5036			52								211
5	2		1259			13		A1	1				
5	2		1259			13		A1	2				
5	2		1259			13		A1	3				
5	2		1259			13		A1	4				
		2294			24								212
5	2		1259			13		A1	1				
4	2		1035			11		A2	2				
		1259			13								213
5	2		1259			13		A1	1				
		5036			52								214
5	2		1259			13		A1	1				
5	2		1259			13		A1	2				
5	2		1259			13		A1	3				

מס קומות		שטח בניה מירבי במ"ר		מס' יח' מירבי למגרש		מס' יח' מירבי לבנין		מס' בניין		מס' יעוד		מס' מגרש	
סה"כ מס קומות	מעל פני הדרך	שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי לבנין	מס' יח' מירבי למגרש	מס' יח' מירבי לבנין	טיפוס בנין	מס' בניין	מס' בניין	מס' בניין	מס' יעוד	מס' מגרש	מס' יעוד	מס' מגרש
5	2		1259		13	A1	4						
		2044		20									215
4	4		1022		10	B3	1						
4	4		1022		10	B3	2						
		4812		50									216
5	2		1259		13	A1	1						
5	2		1259		13	A1	2						
5	2		1259		13	A1	3						
4	2		1035		11	A2	4						
		3832.5		42									217
4	4		1095		12	B1	1						
4	4		548		6	B1/2	2						
4	4		1095		12	B1	3						
4	4		1095		12	B1	4						
		3933		44									218
3	3		872		10	B4	1						
3	3		872		10	B4	2						
4	4		1095		12	B1	3						
4	4		1095		12	B1	4						
		2190		24									219
4	4		1095		12	B1	1						
4	4		1095		12	B1	2						
		3577		36									220
5	5		1241		12	B2	1						
5	5		1241		12	B2	2						
4	4		1095		12	B1	3						
		4157		46									221
3	3		872		10	B4	1						
4	4		1095		12	B1	2						
4	4		1095		12	B1	3						
4	4		1095		12	B1	4						
		1022		10									222
4	4		1022		10	B3	1						
		77527		815									סה"כ
		3015		30		(בניינים ישרים)							אזור מגורים ב'
4	4		1005		10	C3	1						300
4	4		1005		10	C3	2						
4	4		1005		10	C3	3						
		3015		30									301
4	4		1005		10	C3	1						
4	4		1005		10	C3	2						
4	4		1005		10	C3	3						
		3015		30									302
4	4		1005		10	C3	1						
4	4		1005		10	C3	2						
4	4		1005		10	C3	3						
		8640		72									303
5	5		1440		12	C2	1						

מס קומות		שטח בניה מירבית במ"ר		מס' יח' מירבית למגרש		מס' בנין		מס' יעוד		מס' מגרש	
סה"כ מס קומות	מעל פני הדרך	שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי לבנין	מס' יח' מירבית למגרש	מס' יח' מירבית לבנין	טיפוס בנין	מס' בנין	יעוד	מס' מגרש	מס' קומות	מס' קומות
5	5		1440		12	C2	2				
5	5		1440		12	C2	3				
5	5		1440		12	C2	4				
5	5		1440		12	C2	5				
5	5		1440		12	C2	6				
		2880		24							304
5	5		1440		12	C2	1				
5	5		1440		12	C2	2				
		5026		50							305
4	4		1005		10	C3	1				
4	4		1005		10	C3	2				
4	4		1005		10	C3	3				
4	4		1005		10	C3	4				
4	4		1005		10	C3	5				
		3015		30							306
4	4		1005		10	C3					
4	4		1005		10	C3					
4	4		1005		10	C3					
		3015		30							307
4	4		1005		10	C3	1				
4	3		1005		10	C3	2				
4	3		1005		10	C3	3				
		5760		48							308
5	5		1440		12	C2	1				
5	5		1440		12	C2	2				
5	5		1440		12	C2	3				
5	5		1440		12	C2	4				
		4020		40							309
4	4		1005		10	C3	1				
4	4		1005		10	C3	2				
4	3		1005		10	C3	3				
4	3		1005		10	C3	4				
		2010		20							310
4	3		1005		10	C3	1				
4	3		1005		10	C3	2				
		43413		404							סה"כ
(בניינם מדורגים ובניינים ישרים)											
		4819		50							אזור מגורים ג'
											400
6	4		1770		18	D1	1				
5	4		1525		16	D2	2				
5	4		1525		16	D2	3				
		3294		34							401
5	4		1525		16	D2	1				
6	4		1770		18	D1	2				
		4574		46							402
4	4		1280		12	F5	1				
5	4		1525		16	D2	2				
6	4		1770		18	D1	3				





מס קומות	מס קומות	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ
מס קומות	מס קומות	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ
מס קומות	מס קומות	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ
5	4	9412	2460	93							
ועוד 2 למגדל											
		16132		125							
		12497		מגורים	סה"כ						
		3635		מקצועות חפשים	סה"כ						
		10415		74							
		7415		74							
5	4	3000									
ועוד 2 למגדל											
		4128		28							
		3028		28							
4	3	1100									
ועוד 2 למגדל											
		3560		28							
		2775		28							
4	3	785									
ועוד 2 למגדל											
		3585		28							
		2775		28							
4	3	810									
ועוד 2 למגדל											
		3560		28							
		2775		28							
4	3	785									
ועוד 2 למגדל											
		1650									
		1650									
		3435		22							
		2565		22							
3	3	870									
ועוד 2 למגדל											
		3015		19							
		2185		19							
3	3	830									
ועוד 2 למגדל											
		33348		227							

### הערות לסבלה:

1. השטחים המפורטים בטבלה לעיל הם השטחים העקריים וכוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין למעט שטחי שרות. בהתאם לתקנות החריגון והכניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.
2. שטחי השרות יקבעו בעת מתן היתרי בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.
3. טיפוס הכניה המופיעים בטבלה לעיל מנחים בלבד.

אישרים:

חתימת בעל המקע: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות פורמלית לחתימה בהנאי שזו היתה כהואכה עם רשויות המבחן המוסמכות. החובתנו הינה לערבי המבחן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם ההכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ההכנית כל עוד לא הוקמה הסטה ונחתם עכנו הסכם מתאים בניגון, ואין התירמהנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בטטה הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק הבהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בניגון השטח הכלול בחתימה, אין בחתימתנו על ההכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יהודי על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי סרסס כאהנו על פיו זכויות כלשהו בטטה, ו/או על כל זכות אחרת שצדדנו יבטלו כאמור ועפ"י כל דין, שכן הסכמו נעשה אך ב-1995.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583

טלפון: 02-254121

עמדת המרמז  
אדריכל המחוז  
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימת מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים

רח' הילל 23, ירושלים 94581

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

סוקט דיויד

ס/מנהל החטיבה הסכנית (תיכנון)

טלפון: 02-291141

מתכנן התכנית: אולריק פלסטר, דן ויינמן

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' שמעון 1, ירושלים 93629

טלפון: 02-723371

משרד המכירת מחוז ירושלים  
היום הליכי והגון הנחה (הודעה שנתית) מתבצע 1995  
מס' תכנית: 835 / 102 / 11  
הועדה לבנייה לשנה 1995  
החליטה ביום 15.1.95  
מנהל המחוז

תאריך: פברואר 1995