

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

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מ.י. / במ/836

שנוי לתכנית מס' מ.י. / 200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י. / במ/836, שנוי לתכנית מ.י. / 200.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- א. 26 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. גליון אחד של תשריט האתר בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי האתר בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
 - ד. חוברת של התכנים הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
 - ה. הנהיות ניקוז וביסוס. (נספח מס' 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית : 590 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית : בית שמש, בין בית שמש ונתיב הל"ה. שטח בין קואורדינטות אורך 149000-151000 ובין קואורדינטות רוחב 123500-125000, גוש 34296, חלק מחלקה 7 וגוש 34292 חלקים מחלקות 2, 3 ו-7. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית : א. שנוי ייעוד משטח חקלאי על פי מ.י. / 200 ליעודים שונים המפורטים בתכנית.

ב. קביעת אזורים בשטח התכנית לפי יעודיהם והגדרת השימושים בקרקע. הקצאת שטחים למגורים ולשימושים כלל עירוניים, לדרכים וכד'.

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

ד. קביעת הוראות בניה למבני הציבור ולמוסדות.

ה. התווית רשת הדרכים והחניות.

ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי

הקרקע שאינם מבונים הן באזורי המגורים והן

בשטחים פתוחים ציבוריים.

ז. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס'

ב"ש/200 - בית שמש המורחבת וכן חלות ההוראות

שבתכנית זו מס' מ.י./במ/836.

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

להוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

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

המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט ובנספח

הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט

אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא

נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה

ההוראות המגבילות ביותר.

9. 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 להוראת

סעיף 97 א' לחוק כדלהלן:

- (1) בתנאי שההיתרים יינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה 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 ושאיית לסרב לתת את ההיתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרבות הגבלתן לעבודות חפירה בלבד או לעבודות חפירה וליציקת יסודות בלבד) או להגביל את משך תוקפו של ההיתר או לקבוע בו תנאים לרבות תנאים בענין התחייבות מוקדמת).
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזמי תכנית זו למתחם שלם או לחלק ממנו כפי שמופיע בנספח מס' 1. תכנית זו תהיה מבוססת על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך בק.מ. 1:500 אשר תכלול העמדת בנינים מפלס 0.00, צורתם, מס' קומותיהם, פיתוח שטח, קירות תמך, חניות, דרכי גישה, מתקני תברואה וקוני ביוב וניקוז עקרוניים. כמו כן תכלול התכנית, סימון של חלוקה למגרשים ושיוך חניות. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המחוזית.
- ג. הועדה המקומית תהא ושאיית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבנוי.
 - ד. תנאי למתן היתר הבניה הראשון, בכל שכונה, שבתחום התכנית הוא כי יובטח מימון למוסדות החינוך המשרתים את אותה שכונה בתחום התכנית.

- ה. תנאי למתן תעודת גמר לבנייני המגורים הוא אישור הרשות המקומית כי מבני החינוך הנבנים אכן מספקים את צורכי התושבים המאכלסים את הבניינים.
- ו. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה 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 הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח פתוח ציבורי ובגבול התכנית ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף-באישור הרשות המקומית.
- הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר 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 הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית.
- ט. תנאי לאיכלוס הדירות יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין ומערמות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.

10. הוראות כלליות לפרטי בנין:

- א. קירותיהם ההיצוניים ועמודיהם של הבנינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש או בעיבוד טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- ב. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף או בטון עם גמר גרנוליט או חמרים דומים למזוזות מעל מפתחים רחבים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.
- ג. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעבי 8 ס"מ לכל הפחות.
- ד. קולטי שמש על גגות שטוחים יוסתרו בקירות שגובהם 1.80 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.50 מ' לפחות. הדודים יהיו אפקיים ולא ניצבים. בגגות רעפים ישולבו קולטים במישור הגג המשופע והדודים יהיו חבויים בחלל הגג.
- ה. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות למעט צנורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ו. בכל טיפוס הבנינים תותר בנית גגות רעפי חרס בשפוע שבין 23-30 מעלות עם מוחלות גג גלויות (ללא ארגזי כסוי). נפחי חלל גג הנתנים לניצול, לפי הגדרת החוק, ייחשבו כשטח עקרי. יותר שלוב של גגות רעפים וגגות שטוחים באותו בנין. על חלק מהבנינים חלה חובה של בנית גג רעפים לפי פרוט סעיפי התקנון לאזור המגורים השונים.
- ז. חל איסור על בנית גושי בנין זיזיים מעבר ל40 ס"מ. עם זאת תותר בנית מרפסות זיזיות.

11. הוראות כלליות לפיתוח במגרשים:

- א. כל הקירות התומכים והגדרות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני קירות הפונים לרחובות יצופו באבן מרובעת מסותתת בעיבוד חמי. פני קירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניה פראית (כפרית) או באבן בעיבוד חמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יהופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות, או קופינג בטון טרומי מגוון בעובי 8 ס"מ.
- ב. גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל גדר האבן הבנויה מעליהם לא יעלה על 3.0 מ'. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה ייבנו שני קירות עם טרסת כיניים ברוחב 1.50 מ' לכל הפחות.
- ג. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים השונים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה, כניסות להניה וכיוב'.
- ד. במגרשים בהם שטח החניה העקרי גובל בדרך, תבנה גדר אבן בגובה 1.70 מ' מעל גובה המדרכה.
- ה. מתקני תברואה יתוכננו בתאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.

12. ביסוס וניקוז:

- א. השטחים המתוחמים בתשריט בקו שחור מקוטע הם שטחים שאינם כשירים לבניה מסבות גאולוגיות.
- ב. השטחים המתוחמים בתשריט בקו נקודה קו בשחור הם שטחים בהם תותר בניה רק עם טפול מחמיר בניקוז ועם התייחסות מיוחדת לביסוס ויציבות. תכניות הבניה באזורים אלו יאושרו על-ידי יועצי ביסוס וניקוז המקובלים על משרד השיכון ויהיו על פי העקרונות המוצגים בנספח מס' 5.

13. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' המיועד לבניית בתים טוריים המורכבים מיחידות חד משפחתיות צמודות קרקע.

א. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיה על פי הטבלה לאזור מגורים א' בסעיף 17א. להלן. במנין שטחי הבניה לשימושים העקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות ולמעט חדר מדרגות בשטח של 7.0 מ"ר לקומה ליחידת דיור, מרחב מוגן דירתי מינמלי על פי התקן וחניה מקורה.

ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתיים. לא תותר בניית קומות עמודים. חלה חובה לקרוי בגג רעפים. מפלסי ה- 0.00 ייקבעו בתכנית הבינוי (ראה סעיף 9 ב' ו-ג') תותר בנית מרתף, כשטח שרות, בשטח של 30.0 מ"ר לכל דירה, בגובה נטו 2.20 מ'. פני הקרקע המתוכננים יהיו לכל היותר נמוכים ב- 0.9 מ' מתחת למפלס 0.00. כך שגובהו הכולל של כל בית, עד רכס גג הרעפים, מעל פני קרקע אלו לא יעלה על 9.0 מ'.

ד. קווי הבנין של המגרש בשלמותו יהיו: קו בנין אחורי 5.0 מ', קו בנין צידי 3.0 מ', קווי הבנין לצד הדרכים יהיו כמצויין בתשריט.

ה. חניה : החניה בתחומי המגרש תתבצע באפנים הבאים:

1. חניונים משותפים תחת יחידות המגורים.
2. מגרש חניה משותף בין הבנינים.
3. חניונים מקורים לכל יח' דיור עם גישה

מדרך פרטית.

גובה החניות המקורות לא יעלה על 2.20 מ'. תותר בנית חניונים תת קרקעיים עד קו אפס של המגרשים.

14. אזור מגורים א' - מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קווקור אלכסוני בשחור הוא אזור מגורים א' מיוחד המיועד לבינוני של בניני "שטיח" חדר משפחתיים וצמודי קרקע.

א. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיה על פי הטבלא לאזור מגורים א' מיוחד כסעיף 17ב. להלן:

- במנין שטחי הבניה לשימושים העקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט חדר מדרגות בשטח 7.0 מ"ר לקומה ליחידת דיור, מרחב מוגן דירתי מינימלי על פי התקן וחניה מקורה .
- ב. תותר בניית מרתף, כשטח שרות, בשטח עד 30.0 מ"ר לכל יחידה, בגובה נטו 2.20 מ'.
- ג. מספר הקומות לא יעלה על שתיים. לא תותר בניית קומות עמודים. חלה חובה לקרוי בגג רעפים. מפלסי 0.00 ייקבעו בתכנית הבינוני (ראה סעיף 9 ב' ו-ג'). פני הקרקע המתוכננים יהיו נמוכים לכל היותר 0.9 מ' מתחת למפלס 0.00 כך שגובהו הכולל של כל בית עד רכס גג הרעפים, מעל פני קרקע אלה לא יעלה על 9.0 מ'.

ד. אופי הבינוני:

- (1) בכל מגרש יוקמו יחידות צמודות קרקע בנות שתי קומות בתחום משבצות קרקע שגודלן 15.0X11.0 מ'. לחלק ממשבצות קרקע אלו נוספו שטחי חצר על פי תכנית הבינוני שאינם מיועדים לבניה.
- (2) השטחים המקווקוים בתכנית הבינוני (נספח מס' 1) הם שטחים פרטיים פתוחים, משותפים, בבעלות כל הדיירים שבאותו מגרש. אחזקת השטח תחול על כלל הדיירים באותו מגרש.

(3) לא תותר פתיחת חלונות בקיר היצוני של יחידות דיור במשכנת קרקע אלא אם כן נסוג הקיר 3.0 מ' מקו התיחום של משכנת הקרקע.

(4) בכל משכנת קרקע יש להשאיר במפלס פני הקרקע חצר בשטח של 30 מ"ר לפחות. החצר תמוקם בצד משכנת הקרקע הפונה לכוון המדרון.

(5) בגבולות משכנת הקרקע ייבנה קיר שגובהו לא יפחת מ- 1.50 מ' ולא יעלה על 2.00 מ'.

ה. קווי הבנין למגרש בשלמותו יהיו: האחוריים 3.0 מ', צדיים 3.0 מ' וקווי הבנין לצד הדרכים 3.0 מ' בכל מקרה גם אם הציון ברוזטה של הכביש מורה על מרווח אחר.

ו. חניה: החניה בתחומי המגרש תהיה באפנים הבאים:

1. מגרש חניה משותף בין הבנינים
 2. חניונים מקורים לככל יחידת דיור עם גישה מהכביש בכפוף לאישור הרשות המקומית
 3. חניונים משותפים תחת יחידות מגורים
- ז. יש לקבל אישור מכבי האש לתכנית הבינוי.

15. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב' המיועד לבניית בנינים מדורגים בגבהים שונים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. מספר הקומות, יחידות הדיור ושטחי הבניה יהיה על פי הטבלה של אזור מגורים ב' (סעיף 17ג.). במנין שטחי הבניה, לשימושים העיקריים, נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות: חדר מדרגות משותף בשטח של 15.0 מ"ר לקומה מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי על פי התקן וחניות מקורות.

לכל יחידת דיור תותר בנית מחסן, כשטח שרות, בקומת המסד בגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 12.0 מ"ר. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי מדרגות פנימיים או משטחי החניה המקורה ולא תותר כניסה אליהם מחזית חיצונית או מתוך הדירות.

ב. נספה הבינוי והחתכים הם מנחים אולם מחייבים בכל הקשור למספר הקומות המדרגות ולמספר המירבי של הקומות הזקופות. מפלסי קומת הקרקע ייקבעו בתכנית הבינוי (ראה סעיף 9 ב' ו-ג').

ג. חזיתות הקומות המדרגות המחויבות בבניין תיסוגנה זו לעומת זו בשיעור של 3.00 מ' לפחות. אין לבנות קירוי למרפסות המתקבלות מדירוג המבנה מלבד פרגולה מעץ או ממתכת בשטח של 10.0 מ"ר לכל היותר שגובהה העליון לא יעלה על 2.50 מ'. תכנון הפרגולה יהיה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

ד. קווי הבניין למגרש בשלמותו יהיו: אחוריים 5.0 מ', צדיים 3.5 מ' וקדמיים לצד הדרכים כמצויין בתשריט. אם קיימים כמה בנינים בתחום אותו מגרש יהיה המרווח ביניהם 6.0 מ' לפחות.

ה. חניה: בחניונים שבתחום המגרש יהיה הבניין חופף על החניון באופן שרק 6 מ' לכל היותר, מרוחב החניון ישאר ללא קרוי, בחלק המצרני לבניין.

16. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג', המיועד לבנית בתי קומות בני 3-4-5 קומות וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ג' (סעיף 17ד.). במנין שטחי הבניה לשימושים העקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות:

חדר מדרגות משותף בשטח של 15 מ"ר לקומה, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי על פי התקן ושטחי הניות מקורות. לכל יחידת דיור תותר בנוסף, בנית מחסן, כשטח שרות, בקומת המסד בגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח של 10.0 מ"ר. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימיים או מחניה מקורה ולא תותר כניסה אליהם מחזית חיצונית או מתוך הדירות.

ב. נספח הבינוי וההתכנים הם נספחים מנחים אולם מחייבים בכל הקשור למספר הקומות המירבי בכל עמודה של בנין. מפלסי קומת הקרקע ייקבעו בתכנית הבינוי (ראה סעיף 9 ב' ו-ג').

ג. (1) קווי בנין למגרש בשלמותו יהיו: קו בנין צידי 3.5 מ', קו בנין אחורי 6.0 מ' וקו בנין קדמי לצד הדרכים על פי המצויין בתשריט.

(2) קו בנין מחייב - בחלק מהמגרשים של אזור מגורים ג' מופיע קו בנין מחייב המסומן כקו-נקודה-קו בצבע אדום. קו זה מסמן את מקום החזית של הבנין שייבנה וניתן לסגת ממנו עד כדי 2.0 מ' לכל היותר לתוך תחום המגרש. 60% לפחות מאורכה של חזית הבנינים באותו מגרש צריכה להמצא לאורך קו בנין מחייב זה ובתחום 2.0 מ' כאמור לעיל.

(3) אם קיימים כמה בנינים בתחום אותו מגרש יהיה המרווח ביניהם 6.0 מ' לפחות.

ד. הקומה העליונה תבנה נסוגה ביחס להיקף הבנין:
- בבנינים טוריים תבנה הקומה העליונה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות, ב- 60% מאורך החזית העיקרית של המבנה.

- בבנינים בני 3 עמודות תבנה הקומה העליונה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות, ב- 60% מאורך חזית אחת של כל עמודה. הנסיגה תהיה מפינות החזית.

- בבנינים בני 4 עמודות תבנה הקומה העליונה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות, ב- 60% מאורך כל חזיתות הבנין הנסיגה תהיה בפינות החזית.

ה. יורשו גגות שטוחים או גגות רעפים בקומות העליונות.

ו. חלק משטח החניון יקורה לפי נספח מס' 1. בתקרות בטון עם אדמת גן וריצופים עליהן. שטחים אלה יתוכננו כמרפסות גן של הדירות בקומת הקרקע וישויכו אליהן.

ז. באזור מגורים זה ישולבו שטחי מסחר שכוונתי על פי השטחים המפורטים בטבלה 17 ד'. מקומם של שטחי מסחר אלו מצוין בתשריט כחזית מסחרית (ראה סעיף 20 להלן).

17. טבלת מגרשים, היקפי בניה ומגבלות בניה

א. אזור מגורים א'

| מספר מגרש | שטח מגרש | מס' יח"ד | שטח בניה | מספר קומות | הערות |
|-----------|----------|----------|----------|------------|--------------------------|
| 101 | 2040 | 7-8 | 1050 | 2 | חניון מקורה |
| 102 | 2301 | 9-11 | 1350 | 2 | חניון מקורה |
| 103 | 1261 | 5-6 | 750 | 2 | חניון מקורה |
| 104 | 3659 | 9-10 | 1350 | 2 | חניון פתוח והניית מקורות |
| 105 | 2122 | 8 | 1200 | 2 | חניון מקורה |
| 107 | 4157 | 14-16 | 2100 | 2 | חניון מקורה |
| 108 | 2747 | 10-12 | 1500 | 2 | חניון פתוח |

סה"כ 71 - 62 יח"ד

* המספר הנמוך מציין מספר יח"ד מתוכנן. המס' הגבוה מציין מספר יח"ד מכסימלי שניתן לקבל ע"י צפוף יחידות הדיור, ללא שנוי בשטח הבניה העקרי בכל מגרש.

ב. אזור מגורים א' - מיוחד

| מספר | שטח מגרש | מס' יח"ד | שטח בניה | מספר | הערות |
|------|----------|----------|------------|-------|-------------|
| מגוש | מ"ר | * | עקרי - מ"ר | קומות | |
| 151 | 2448 | 8 | 1200 | 2 | בנית "שטיח" |
| 152 | 2625 | 7-8 | 1050 | 2 | " |
| 153 | 5080 | 16 | 2400 | 2 | " |
| 154 | 7074 | 19-20 | 2850 | 2 | " |
| 155 | 4162 | 11 | 1650 | 2 | " |
| 156 | 9941 | 31-33 | 4650 | 2 | " |
| 157 | 10,796 | 33-35 | 4950 | 2 | " |
| 158 | 4101 | 14 | 2100 | 2 | " |
| 159 | 5606 | 16-17 | 2400 | 2 | " |

סה"כ 155-161 יח"ד

*המספר הנמוך מציין מספר יח"ד מתוכנן המס' הגבוה מציין מספר יח"ד מכסימלי שניתן לקבל ע"י קרוי הלקי של שטחי הניה משותפים, ללא שנוי בשטח הבניה העקרי בכל מגרש.

ג. אזור מגורים ב'

| הערות | מספר בתים למגרש | מספר קומות | שטח בניה עיקרי - מ"ר | מספר יח"ד | שטח מגרש - מ"ר | מספר מגרש |
|-------|--------------------|---------------|----------------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 1 | 5 | 1150 | 10 | 2196 | 201 |
| | 2 | 5 | 2300 | 20 | 3291 | 202 |
| | 2 | 5 | 2300 | 20 | 2910 | 203 |
| | 4 | 4,6 | 4600 | 40 | 7567 | 204 |
| | 4 | 6 | 5520 | 48 | 7205 | 205 |
| | 4 | 6 | 5520 | 48 | 7528 | 206 |
| | 2 | 5 | 2300 | 20 | 3478 | 207 |
| | 3 | 6 | 3450 | 30 | 5205 | 208 |
| | 2 | 6 | 2760 | 24 | 3694 | 209 |
| | 3 | 5 | 3450 | 30 | 4769 | 210 |
| | 2 | 5 | 2300 | 20 | 3709 | 211 |
| | 3 | 5 | 4025 | 35 | 7741 | 212 |
| | 2 | 4 | 1840 | 16 | 3809 | 213 |

אזור מגורים ב' (המשך)

| מספר | שטח | מספר | שטח בניה | מספר | מס' בתים |
|-------|-------|------|----------|-------|----------|
| מגרש | מגרש | יה"ד | עקרי | קומות | למגרש |
| - מ"ר | - מ"ר | | - מ"ר | | |
| 215 | 1860 | 8 | 920 | 4 | 1 |
| 216 | 5153 | 26 | 2990 | 6-3 | 3 |
| 217 | 1579 | 8 | 920 | 4 | 1 |

סה"כ 403 יה"ד

ד. אזור מגורים ג'

| מספר | שטח | מספר | שטח בניה | מספר | מס' בתים | הערות |
|-------|-------|------|----------|-------|----------|-----------------------------------|
| מגרש | מגרש | יה"ד | עיקרי | קומות | למגרש | |
| - מ"ר | - מ"ר | | - מ"ר | | | |
| 301 | 5684 | 58 | 5800 | 4-5 | 4 | |
| 302 | 5536 | 58 | 5800 | 4-5 | 3 | קו בנין מחייב |
| 303 | 4307 | 44 | 4400 | 4-5 | 3 | " |
| 304 | 4376 | 43 | 4300 | 4-5 | 3 | "מסחר בקומת קרקע |
| 305 | 4089 | 44 | 4400 | 4-5 | 3 | 100מ"ר בנוסף |
| 306 | 2980 | 28 | 2800 | 4-5 | 2 | " |
| 307 | 3373 | 36 | 3600 | 4-5 | 3 | " |
| 308 | 2313 | 24 | 2400 | 4-5 | 1 | " |
| 309 | 3640 | 38 | 3800 | 4-5 | 3 | " |
| 310 | 1991 | 18 | 1800 | 4-5 | 1 | " |
| 311 | 5464 | 56 | 5600 | 4-5 | 4 | " |
| 312 | 5014 | 55 | 5500 | 4-5 | 3 | "מסחר בקומת קרקע 100 מ"ר בנוסף |
| 313 | 4547 | 47 | 4700 | 4-5 | 3 | מסחר בקומת קרקע 100 מ"ר בנוסף |

אזור מגורים ג' (המשך)

| מספר מגרש | שטח מגרש | מספר יח"ד | שטח בניה עיקרי | מספר קומות | מס' בתים | הערות |
|-----------|----------|-----------|----------------|------------|----------|-------------------------------|
| | - מ"ר | | - מ"ר | | | למגרש |
| 314 | 4471 | 42 | 4200 | 4-5 | 3 | |
| 316 | 2352 | 24 | 2400 | 4-5 | 1 | קו בנין מחייב |
| 317 | 2294 | 22 | 2200 | 4-5 | 1 | " |
| 318 | 3646 | 35 | 3500 | 4-5 | 2 | " מסחר בק. קרקע 100 מ"ר בנוסף |
| 319 | 3558 | 40 | 4000 | 4-5 | 3 | " מסחר בק. קרקע 100 מ"ר בנוסף |
| 320 | 4097 | 36 | 3600 | 4-5 | 2 | " |
| 321 | 5248 | 52 | 5200 | 4-5 | 3 | " |
| 322 | 3520 | 18 | 1800 | 3 | 1 | |
| 324 | 1865 | 18 | 1800 | 4-5 | 1 | " מסחר בק. קרקע 100 מ"ר בנוסף |
| 325 | 4586 | 42 | 4200 | 4-5 | 3 | |
| 326 | 1614 | 16 | 1600 | 4-5 | 1 | " מסחר בק. קרקע 100 מ"ר בנוסף |

סה"כ יח"ד 894

סה"כ יח"ד לכל אזורי המגורים:

1514-1533 יח"ד

ו. הערות לטבלות השטחים:

- (1) השטחים המפורטים בטבלות שלעיל כוללים את כל השטחים לשימושים העקריים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
- (2) בנוסף על השטחים המצוינים בטבלא שלעיל יותרו שטחי שרות להניה מקורה הנדרשת בתחום המגרשים בהתאם לתקן ההניה ולתקנות הבניה וכן שטחי שרות למדרגות, למחסנים ולמרחכים מוגנים כמפורט לעיל לכל אזור מגורים.
- (3) יותרו קומות תת-קרקעיות להניה בנוסף למנין הקומות המפורט לעיל.
- (4) כאזור מגורים ג' תהיה התפלגות הגבהים ל-3 ל-4 ול-5 קומות באותו מגרש על פי נספח הבנוי. אם בפועל יהיה שנוי במספר העמודות, יישמר אותו יחס בין 4 ל-5 קומות כמו זה שבנספח הבנוי.
- (5) שטחי המסחר כוללים גם את שטחי העזר.

18. אזור מגורים ג' מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווקו אלכסוני בשחור הוא אזור מגורים ג' מיוחד המיועד לבנית אכסניה למגורים לקשישים.
א. השטחים והקומות יהיו כדלהלן:

| מס' בתים | מס' למגרש | מס' קומות | שטח בניה בניה עיקרי | שטח המגרש | מס' המגרש |
|----------|-----------|-------------|---------------------|-----------|-----------|
| 1 | | 5 + ק. הניה | 5000 | 3483 | 323 |

ב. במנין שטחי הבניה לשימושים העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפות הבנין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות: מעברים חדרי מדרגות, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי, שטחי הניות מקורות, מחסנים וכו' בשטח מירבי של 3000 מ"ר.

ג. נספח הבינוי הוא מנהח אולם מהייב בכל הקשור למספר הקומות.
מפלסי קומות הקרקע ייקבעו בתכנית הבינוי (ראה סעיף 9 ב'ג').

ד. קרוי הבנין יהיו קו בנין צידי ואהורי 6.0 מ' וקו בנין קדמי על
פי המצוין בתשריט.

ה. במגרש ניתן יהיה להקים מבנה שנאי, במידה וידרש, גם מעבר לקו
בנין.

ו. תקן החניה - 0.25 מק' חניה ליחידת דיור.

19. שטח לבניני צבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותהם כקו חום כהה הוא שטח לבניני צבור והלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר בית שמש לבניני צבור והנוך וכן ההוראות הבאות:

א. השמושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

| <u>שטח לבניה</u> | <u>שמושים מותרים</u> | <u>שטח מגרש</u> | <u>מס' המגרש</u> |
|--------------------|------------------------|-----------------|------------------|
| <u>עיקרי (מ"ר)</u> | | <u>(מ"ר)</u> | |
| 10,700 | בי"ס מקיף+בי"ס יסודי | 40,908.9 | 401 |
| 3,100 | בי"ס יסודי+הטיבה צעירה | 14,280.0 | 403 |
| 625 | גן טרום חובה | 1,798.0 | 405 |
| 625 | גן טרום חובה | 1,704.1 | 406 |
| 500 | גן חובה | 1,256.0 | 407 |
| 500 | בית כנסת | 1,287.4 | 408 |
| 620 | מעון יום | 1,518.8 | 409 |
| 750 | בנין צבורי-רזרבה | 2,146.0 | 410 |
| 500 | בית כנסת ומקווה | 1,308.4 | 411 |
| 625 | גן חובה | 1,744.3 | 412 |
| 500 | בית כנסת ומקווה | 1,393.2 | 413 |
| 620 | מעון יום | 1,500.7 | 414 |
| 500 | גן חובה | 1,343.8 | 415 |
| 500 | גן טרום חובה | 1,195.0 | 416 |
| 700 | בנין צבורי-רזרבה | 1,536.8 | 417 |
| 1,100 | בנין צבורי-רזרבה | 2,158.0 | 418 |
| 1,500 | בנין צבורי-רזרבה | 3,039.4 | 419 |

- ב. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית לצרף במגרש אחד כמה שמושים של בניני צבור.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא הגשת תכנית בנוי ופתוח, כחלק מהיתר הבניה, בק.מ. 1:250 שתאושר על ידי הוועדה המקומית. המפה תכלול העמדת הבנינים, צורתם, גבהם, פתוח השטח, הגיות, קירות תומכים נטיעות, מתקני תברואה וכדומה.
- ד. גובה הבנינים יהיה עד שלוש קומות מעל פני הקרקע הסופית.

ה. קווי בנין:

- (1) קווי הבנין יהיו: קו בנין צידי: 4.0 מ', קו בנין אחורי 6.0 מ', קו בנין לצד הדרכים: כמצוין בתשריט.
- (2) בתשריט מצוין קו בנין מחייב, המסומן בקו-נקודה -קו בצבע אדום, כחלק ממבני הציבור על מנת לתת חזית רחוב עירונית הולמת. קו זה מסמן את מקום החזית של הבנין שייבנה וניתן לסגת ממנו עד כדי 2.0 מ' לכל היותר לתוך תחום המגרש. 60% מאורכה של חזית הבנינים באותו מגרש צריכה להמצא לאורך קו בנין מחייב זה ובתחום 2.0 מ' כאמור לעיל.
- ו. לשטחי הבניה שלעיל ניתן להוסיף את שטחי השרות הבאים: מקלטים או מרחבים מוגנים וחניות מקורות בהתאם לתקן. הבינוי המוצג בנספח מס' 1 הוא בנוי מנחה בלבד.
- ז. ניתן לאחד מגרשים ציבוריים צמודים באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ללא צורך בהפקדה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה.
- ט. במגרשים של בניני הציבור ניתן יהיה להקים מבני עזר כגון מבני שנאים ומרכזונים לחלוקת דואר.

20. חזית מסחרית:

קו סגול בתשריט מציין חזית מסחרית. במקום זה יש להקצות שטח למסחר שכוונתי כגון: ממכר מכולת מזון וירקות, מכבסות, שרברבים, בתי מרקחת, טיפת חלב, ספרות, בתי קפה וכו"ב.

א. השטח המיועד למסחר כמצוין בטבלת השטחים לאזור מגורים ג' (סעיף 17 ד').

ב. מיקומה הסופי ואורכה של החזית המסחרית ייקבעו ע"י הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.

21. שטח פתוח צבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

על אף האמור לעיל תותר בנית מבנים הנדסיים כגון ברכות אגירה, מבני שנאים, מרכזונים לחלוקת דואר וכו' בכפוף לאשור הוועדה המקומית.

22. דרכים:

תוואי הדרכים ורחבן יהיה כמצוין בתשריט. גבה סופי של הדרכים ייקבע בתכנית כבישים מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים חדשות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט באדום וירוק לסרוגין הם

דרכים חדשות מרוצפות שתעוצבנה באופן שיגרום לכלי

רכב להאט מהירות נסיעתם ולהולכי רגל להצותן בבטחה.

ג. תמיכת כביש הנמצא במלוי תעשה אך ורק באמצעות קיר

תומך עם פני אבן.

23. חניה:

א. תקן החניה הממוצע בשטח התכנית כולה יהיה 1.5

מקומות חניה ליחידת דיור. מקומות החניה ייספרו הן

בתחום המגרש והן לאורך הכבישים הכל בהתאם לתכנית

שיוך החניה שתאושר במסגרת תכנית הבינוי ב-1:500

(ראה סעיף 9 ב').

ב. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים, בשעור של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה לפחות.

24. מתקנים הנדסיים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול כהה הם שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

א. מגרשים 501-517 מיועדים להקמת תחנות טרנספורמציה

בשטח לפי דרישות חברת החשמל. קווי הבניין יהיו 1.0

מ' לכל צד ואפס לצד דרך או לצד שטח פתוח צבורי.

קווי הבניין במגרשים הסמוכים לתחנות הטרנספורמציה

בגבולן עמן יהיו 2.0 מ'.

ב. תחנות הטרנספורמציה תבנינה באבן כדוגמת הבניה של

הקירות התומכים וגדרות הכתים.

25. שטח עתיקות:

א. השטח המסומן בתשריט בקו מנוקד הוא שטח עם ממצאים

ארכאולוגיים. בכפוף לאישור רשות העתיקות יופשרו

שטחים אלה לבניה או ישולבו בשטחים פתוחים ציבוריים.

ב. אם תתגלנה עתיקות נוספות במהלך ביצוע העבודות יש

להפסיקן מיד ולהודיע לרשות העתיקות.

26. התניות כלליות:

מקום שקיימת אי התאמה בין נתונים שנקבעו בהוראות התכנית או

בתשריט או בנספח הבינוי, הנתון המגביל ביותר הוא הקובע.

27. הפקעה:

השטחים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית בהתאם

להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

28. בצוע התכנית:

עם אשור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית

חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי

התכנית ועל חשבונם.

29. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' להוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בהתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 להוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

30. הוצאות התכנית:

בעלי הזכויות במגרשים נשואי תכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכניות מדידה לצרכי רישום).

31. ביצוע התכנית:

כביצוע התכנית ייחשב ביצוע של 20% מעבודות התשתית באתר.

