

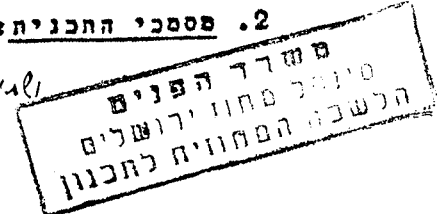
1. שם התכנית וסיווגה:

תכנית זו על כל מסמכי האמורים להלן תקרא תכנית מס' כש/112 וסיווגה שינוי תכנית מתאר מקומית, כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורשת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1250 : 1 (להלן: התשריט) ~~דגליון אחד של נספח בינוי בק.מ. 500 : 1~~ . כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .

ולגליון



3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בהשריט הוא גבול התכנית .

4. שטח התכנית:

כ- 300 דונם .

5. מקום התכנית:

בית שמש, שכונת הטנעה גוש 5211 בשלמות וחלקים מגושים 5213, 5234 (בהסדר) ו- 5201 . שטח בין קואורדינטות אורך 148800/148000 ובין קואורדינטות רוחב 128100/128700 . הכל עפ"י הגבולות המסומנים בהשריט בקו כחול .

6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת מערך יעודי הקרקע שבחחום התכנית לרכות שטחים לאזורי מגורים, בנייני ציבור, שטחים מסחריים וביו"כ .
- (ב) קביעת הוראות בניה כדכרים כגון: אחוזי בניה, מספר קומות קווי בניין וחלוקה למגרשי בניה .
- (ג) קביעת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים וקביעת שבילים להולכי רגל .

7. כפיפות לתכנית:

- (א) תכניות מפורטות וחשריטי חלוקה שאושרו קודם אישורה של תכנית זו ישארו כחוקף עד כדי אי סתירה להוראות תכנית זו אלא אם ייאמר אחרת .
- (ב) תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3/32/1 .

8. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בהשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים א' והלוח על שטח זה ההוראות הבאות :

- (א) מספר יחידות דיור המירבי למגרש שעל פי התשריט הוא 2 יחידות דיור במבנה אחד (בניין דו משפחתי) .
- (ב) מספר הקומות המירבי - שתי קומות בכפוף למגבלות המפורטות להלן .
- (ג) אחוזי תכנון המירביים הם 50% משטח המגרש וכוללים את כל שטחי התכנון למעט מקלט תיקני .
- (ד) גובה הכנינים יהא כמפורט להלן :

- 1. גובה הכניין לא יעלה על 7 מטרים ממפלס 0.00 ± עד לכרכוב מעקה הגג. ~~בבניינים עם גגות רעפים לא יעלה מפלס רום גג הרעפים על 8.00 מטרים מעל מפלס 0.00 ±~~ .
- 2. שיפוע גג הרעפים לא יקטן מ- 22 מעלות, ולא יעלה על 30 מעלות .
- 3. מפלס 0.00 ± במגרשים בהם קיים בניין יהיה מפלס רצפת קומת הכניסה הקיימת, ובמגרשים שאין בהם מבנה יהיה המפלס המצויין בנספח מס' 1, לגבי כל מגרש ומגרש .

9. אזור מגורים ג' :

השטח הצבוע כחשירט כצבע כחום הוא אזור מגורים ג' וחלות על שטח זה ההוראות הנאות:

- (א) כשטח זה יוקמו מבנים הכוללים דירות צמודות זו לזו כבינוי שורי או מדורג או שורי מדורג כקומה אחת או בשתי קומות עם גג רעפים .
- (ב) שטח מגרש בנייה מינמלי אסור שיפתח מ- 1000 מ"ר .
- (ג) אחוזי הבנייה המירבית הם 50% והם כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום קווי הבניין שעל פי נספח מס' 1 .
- (ד) שטח המגרש הנותר מחוץ לתחום הבניין על כל חלקיו (לרבות זיזים, חללים מפולשים מעל עמודים וכו') לא יפתח מ- 70% מכלל שטח המגרש .
- (ה) שטחי הבנייה בחלל גג הרעפים (עלייה ג') שגובהו עולה על 2.20 מטר יכלל במנין אחוזי הבנייה (כאמור לעיל) .
- (ו) מספר היחידות הדיוור המירבי בכל מגרש לא יעלה על המפורט בנספח בינוי מס' 1 .
- (ז) גובה הביניינים יהא כמפורט לחלן :
  1. גובה הבניין עד לכרכוב מעקה הגג לא יעלה על 7 מטרים ממפלס  $\pm 0.00$  . בבניינים עם גגות רעפים לא יעלה מפלס דום הגג על 8.50 מטרים מעל מפלס  $\pm 0.00$  .
  2. שיפוע הגג לא יקטן מ- 22 מעלות ולא יעלה על 30 מעלות .
  3. מפלס  $\pm 0.00$  כמגרשים בהם קיים בניין יהיה מפלס רצפת קומת הבנייה הקיימת, ובמגרשים שאין בהם מבנים יהיה המפלס המצויין בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2 , לגבי כל מגרש ומגרש .

10. אזור מגורים ג' :

השטח הצבוע כחשירט כצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' וחלות על שטח זה ההוראות הנאות:

- (א) אזור מגורים ג' הוא אזור בו קיימים בניינים בבנייה רוויה בבנייני קומות .
- (ב) לא תותר תוספת יחידות דיוור באזור מגורים ג' על מספר היחידות הקיים .
- (ג) הרשות בידי הוועדה המקומית לשרת גוטפות בנייה סטנדרטיות להרחבת הדירות הקיימות, וזאת כתנאי שתובש הכנייה שתראה תוספת אחידה לבניין שלם והכנייה תחבצע בעת ובעונה אחת לגבי כל דירות הבניין .
- (ד) לא יוצא היתר בנייה אלא על סמך הכנייה המראה תוספת אחידה לכל הבניין, ולאחר קבלת התחייבות משפטית לכיצוע בו זמני של התוספת בכל הבניין, כולל גמר גאות של המעטפת .
- (ה) במגרש מס' 135 (בניין זולוטוב) יותר שימוש כדירות למשרדים .

11. שטח לבנייני ציבור

השטח הצבוע כחשירט כצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות הנאות :

- (א) כל בנייה חהיה בהתאם לנספח בינוי שיאושר על-ידי הוועדה המקומית .
- (ב) תותר בנייה רכ חכליחית כמגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד .

12. אזור מסחרי:

השטח הצבוע כחשוי כצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלוקה על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) כל בנייה תהיה כהתאם לנספח בינוי שיפרט בין השאר את סוג וגודל החנויות המותרים, ושיאושר על-ידי הוועדה המקומית.
- (ב) שטח הבניין לא יעלה על המפורט בנספח מס' 1 לגבי כל מגרש ומגרש.

13. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע כחשוי כצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלוקה עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. אזור מגורים / מסחרי משולב: השטח הצבוע כצבע אפור עם קווים אלכסוניים צהובים הוא אזור מגורים מסחרי משולב. על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) כל בנייה תהיה כהתאם לנספח-בינוי שיפרט בין השאר את סוג וגודל החנויות המותרים. ושיאושר על-ידי הוועדה המקומית.
- (ב) הרשות כידי הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה לבניינים הקיימים ושינוי ליעודם מגורים למסחרי.

15. חניה פרטית: (א) השטח המסומן כחשוי כקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה כשטח, אלא אם תשובע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, כהתאם לתקן החנייה המאושר של כית-שמש, לבניין שיוקם כשטח.

16. דרכים:

- (א) תוואי הדרכים, והרחבתן יהיו כמצויין החשויים:
- (א) השטחים הצבועים כחשויים כצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים כחשויים כצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות כחשויים כקוים אלכסוניים כשום אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן כחשויים.
- (ד) השטחים הצבועים כחשויים כצבע ירוק עם קוים אלכסוניים כשום שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

17. נספח בינוי:

הוראות נספח הבינוי לגבי צורת המבנים ומיקומם הינן מנחות בלבד והרשות כידי הוועדה המקומית לשנותן כתנאי, שלא תהא חריגה מסבבלת קווי הבניין ומסבבלת מספר הקומות ושטחי הבנייה שעל פי התכנית. למרות האמור לעיל שנוי המפלסים המצויינים בנספח טעון אישור הוועדה המקומית.

18. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית כהתאם להוראות חוק הכנון וכנייה תשכ"ח - 1965.

19. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו, תוכן על-ידי ועל חשבון בעלי הקרקע תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על-ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

20. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח ההכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך כית או מבנה, כהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.

21. אנטנוח טלויזיה ורדיו: בכל כניין או קבוצה כניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה כל שהיא .

22. קולטי שמש על הגג: (א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע .

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

23. היטל השכחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק .

אין לנו התנגדות עקרונית ל...  
רשויות התכנון המוסמכות...  
אנחנו מתכוונים הינה לצרכי תחילת...  
ליוזמה תכנית או לכל צורך...  
העקבה הייתה ובהתאם לצרכי...  
היא במקומה הסכמה כל...  
מסמכת, לפי כל תנאי...  
למען הסר ספק מוצהר...  
בגין השטח המסווג...  
הודאה בקיום תוכנית...  
הפרתו לאי כל עשה...  
כל זמן שהיא...  
התכנון...  
מחוז ירושלים  
תתן ירושלים

מאריך 2 אפריל 1985

חתימת בעלי הקרקע ומבישי התכנית :  
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים

חתימת המתכנן :  
פ. דרנל - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' כרמיה 5, ירושלים 91070  
טל' - 630524 - 02

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
112  
14.9.83

אישור תכנית  
28.1.86  
118/02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה השניה - 1965  
הפקדת תכנית  
30/01/83  
מא