



מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מתאר מקומיתתכנית מס' מי/ 520 ט' - צור הדסהשינוי לתכניות מי/ במ/ 520 / ג', מי / במ / 520 ר', מי/ 200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מי/ 520 ט'  
שינוי לתכנית מי/ במ/ 520 ג', שנוי לתכנית מי/ במ / 520 ר'  
שינוי לתכנית מי/ 200.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
  - א. 18 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  - ב. גליון אחד של תשריט האתר בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
  - ג. גליון אחד של תכנית בינוי מנחה האתר בקנ"מ 1:1000 (להלן נספח מס' 1).
  - ד. גליון חתכים מנחים הערוכים בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 2).
  - ה. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1000 (להלן נספח מס' 3).
  - ו. נספח שלביות ביצוע (ללא קנ"מ) (להלן נספח 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 334 דונם
5. מקום התכנית:  
 התכנית ממוקמת באזור הר סנסן, בדרום צור הדסה, שטח בין קורדינטות אורך 210000 - 209000 ובין קורדינטות רוחב 623750-625000.  
 חלק מגוש 29864, חלקה 19, חלקה 17 (חלק), חלקה 21 (חלק)  
 חלק מגוש 29971, חלק מחלקה 2  
 חלק מגוש 29863, חלקה 26  
 חלק מגוש 29845, חלק מחלקה 2  
 חלק מגוש 29877, חלקה 6 (חלק), חלקה 67 (חלק), חלקה 68 (חלק), חלקות 75 - 70,  
 חלקה 76 (חלק), חלקות 111 - 110, חלקות 123 - 122, חלקות 132 - 130,  
 חלקה 135 (חלק).

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת חלוקה למגרשי מגורים ל- 1,109 יח"ד, מבני ציבור, שטחי מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים למתקנים הנדסיים ודרכים.
- ב. שינוי התוית הדרכים העורקיות בתכנית מי/ במ / 520 ג' לתוואים המופיעים בתכנית זו.
- ג. קביעת הוראות בניה ובינוי באזורים השונים וקביעת קווי הבניה, שטחי הבניה והתנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מבונים, הן באיזורי המגורים והן בשטחים פתוחים ציבוריים.
- ה. חלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מי/ במ/ 520 ג' וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/ 520 ט' זו. בכל סתירה בין הוראות תכנית זו מי/ במ/ 520 ג' תקבענה ההוראות בתכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא ובתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

9. קביעת הבנוי והפתוח

- א. יעודי הקרקע וחכויות הבניה הינם מחייבים ויהיו בהתאם למסומן בתשריט ולמצויין בהוראות התכנית.
- ב. נספח הבנוי (נספח מס' 1) ונספח החתכים (נספח מס' 2) הינם מחייבים בכל הקשור לקווי הבנין ולמספר הקומות המירבי.
- ג. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המצויינים ברוזטות הדרכים לבין קווי הבנין המצויינים בנספח הבנוי (נספח מס' 1) יגברו הוראות נספח הבנוי.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת תכנית בינוי ופתוח בקנ"מ 1:500 לוועדה המקומית ע"י מגישי תכנית זו ואישורה וכן אישור תכנית בנוי ופיתוח לכל מגרש ומגרש אשר תוגש לוועדה המקומית ע"י מגיש הבקשה להיתר.
- ה. תכניות הבנוי והפתוח בקנ"מ 1:500 תכלולנה את כל הפרטים הנדרשים כגון הגדרת נפח הבנינים ומיקומם במגרשי הבניה, אפיון אדריכלי של גגות המבנים, קביעת מפלסי הפתוח והבינוי במגרשי הבניה, קירות תומכים וגישות לבנינים, הגדרת אזורי חניה, קביעת מבני השרותים, איסוף אשפה, קביעת אופן פתוח השטחים הציבוריים בכל הנוגע למפלסי קרקע, אופן תמיכת הקרקע, מעברים צבוריים, שטחי גינון ומשחק, עיצוב הדרכים.
- ו. מפלס ה- 0.00 מוגדר כמפלס המתיחס לרום קומת / קומות הכניסה / הכניסות הקובעת לבנין.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א', המיועד לבניני "שטיח" צמודי קרקע ו/או בניני חצר חד משפחתיים ו/או קוטג'ים טוריים צמודי קרקע ו/או מבנים המשלבים דופלקסים ודירות גג.

- א. מספר יח"ד, שטחי הבניה הכוללים ומס' הקומות יהיו על פי הטבלה שלהלן לאזור מגורים א'. במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט: מרחב מגון דירתי מינימלי ע"פ התקן, מבואת כניסה בשטח עד 25 מ"ר (במידה ומשרתת מספר יח"ד), וחניה מקורה בשטח של 18 מ"ר ליחידה, אם חניה כזו אפשרית וכן מסעה מקורה בחניונים המשמשים מספר יחידות.
- ב. תותר בנית מרתף בשטח שרות בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד בהיקף שאינו עולה על 60% משטח קומת הקרקע ובתחום תכסית קומת הקרקע. גובה נטו של המרתף 2.2 מ'. ציון מספר הקומות שמתחת / מעל מפלס 0.00 בטבלה אינו כולל את קומת המרתף / החניה המקורה.
- ג. קווי הבנין למגרש: כמצויין בנספחי הבינוי. חניה מקורה יכולה שתחרוג מקווי בנין אלה. (ראה סעיף 23.2).
- ד. במידה והיתר הבניה המבוקש אינו ממצה את זכויות הבניה המותרות תוצג בהיתר תכנית למימוש יתרת הזכויות.
- ה. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. לא תותר הקמת מסלעות לתמיכת הפרשי גבהים במגרש.
- ו. הקירות התומכים של המגרשים התחתונים הפונים לכיוון השטחים הפתוחים, יבנו על פי פרט וסוג אבן אחידים.
- ז. הנחיות לגבי פרטי גימור:
  1. כל חזיתות המבנים תהיינה בנויות באבן מסותתת בלפחות 70% מהמעטפת החיצונית, והיתרה יכול שתהא בחומרים נוספים או בעיבוד אבן אחר.
  2. הגגות יהיו גגות רעפים ו / או שטוחים. לא יותרו ארגזי רוח מעץ.
  3. ראה סעיפים 21 ו-22.
- ח. החניה בשטח המגרשים יכול שתהא חניה תת קרקעית או מקורה, בחלקה או במלואה.
- ט. בקירות מבני מגורים הבנויים על קו בנין 0 והגובלים במגרשי מגורים אחרים לא תותר בנית פתחים.
- י. המרחק המינימלי בין מבני מגורים למבני שנאים יקבע ע"פ הנדרש לעת הוצאת ההיתר ולא יפחת מהמצויין בנספח מס' 1.

11. אזור מגורים ב' :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב' ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. באזור זה תותר בניה של מבני קומות אנכיים בעלי דרוג אחד לפחות או מבנים מדורגים או שלוב של השניים. במגרשים מס' 315 ו-316 תחוייב בנוסף בנית מבנים האופיינים לאזור מגורים א' כמופיע בנספח מס' 1. לגבי מבנים אלה יחולו הוראות סעיף 10.

ב. דרוג, לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומה בעומק של לפחות 2 מ', נסיגה זו צריכה להיות לאורך 60%, לפחות, מהחזית של יחידת הדיור.

ג. מבני הקומות האנכיים להם חדר מדרגות המשרת יותר משתי דירות לקומה יכול כלל בנוסף לדרוג המצויין בסעיף ב' לעיל דרוג נוסף בקומה העליונה באופן שתכסית הדירות בקומה זו תהא קטנה בלפחות 30% מתכסית הקומה שמתחתיה.

ד. מס' יחידות הדיור, מספר הקומות ושטחי הבנייה הכוללים יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ב' שלהלן. ציון מספר הקומות מעל / מתחת מפלס 0.00 בטבלה אינו כולל את קומת המרתף / החניה המקורה.

במנין שטחי הבניה לשימושים העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות כהגדרתן בחוק ובתקנות וכן השטחים המפורטים להלן: מבואת כניסה בשטח עד 25 מ"ר, מרחב מוגן דירתי / קומתי מינימלי ע"פ התקן, חניות מקורות או חניון מקורה וכן מחסנים כמפורט בסעיף ה' שלהלן.

ה. כל יחידת דיור תחויב בבניית מחסן כשטח שרות בקומת המסד או בקומת כניסה, או בקומת החניה או במשולב בקירות פתוח בגובה נטו של 2.2 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 8.0 מ"ר ולא יקטן מ- 2 מ"ר. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי מדרגות פנימיים או משטחי חניה המקורה או דרך החצרות.

ו. בכל המבנים ישמשו תקרות הקומות המדורגות כמרפסות פתוחות ללא מגבלת שטח. יותר שימוש חלקי בתקרת הקומה העליונה כמרפסת גג המשוייכת לדירה שמתחתיה. חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה מחזיתות המבנה. במידה וייבנה חדר יציאה לגג קומתו תהא בנוסף למנין הקומות המירבי המותר ע"פ הטבלה שלהלן.

ז. חל איסור התקנת קולטי שמש על גג מבנה היציאה לגג.

ח. קווי הבנין למגרש יהיו כמצויין בנספחי הבינוי. חניה מקורה יכול שתחרוג מקווי בנין אלה.

ט. במידה והיתר הבניה המבוקש אינו ממצה את זכויות הבניה המותרות, תוצג בהיתר תכנית למימוש יתרת הזכויות.

י. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. לא תותר הקמת מסלעות לתמיכת הפרשי גבהים במגרש / או בגבול מגרש.

יא. כל חזיתות המבנים תהיינה בנויות מאבן מסותתת. הקירות התומכים את המגרשים והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו ע"פ פרט וסוג אבן אחידים.

יב. במגרשים בהם מופיע סימון של חזית מסחרית, ישולבו שטחי מסחר שכונתי בקומת הקרקע. גודל השטח המסחרי יהא ע"פ המצויין בטבלה שלהלן. במגרשים בהם ישולב מסחר, תותר בניה של השטחים המסחריים שבקומת הקרקע בקו בנין אפס, בהתאם להנחיות שבסעיף 14 שלהלן.

יג. מרווח מינימלי בין מבנים בתוך המגרש יהיה 6 מ' לפחות.

יד. בקירות מבני מגורים הבנויים על קו בנין 0 והגובלים במגרשי מגורים אחרים לא תותר בנית פתחים.

טו. המרחק המינימלי בין מבני מגורים למבני שנאים יקבע ע"פ הנדרש לעת הוצאת ההיתר ולא יפחת מהמצויין בנספח מס' 1.

טז. החניה בשטח המגרשים יכול שתהיה חניה תת קרקעית או מקורה, בחלקה או במלואה. תקן החניה יהא 1.3 חניות ליחידת דיור בתחום המגרש.

יח. לכל דירה, שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה המשויכת לה עולה על 12 מ', תחול חובת התקנת פיר להכנה למעלית (אין בהוראה זו להקל על דרישות להתקנת מעלית ע"פ כל תקנה אחרת).

יט. הוראות בדבר פרטי גמור בנינים ופיתוח: ראה סעיפים 21 ו-22.

12. טבלת מגרשים, היקפי בניה ומגבלות בניה לאזורי מגורים:

מגורים א'						
תכנית פנויה מינימלית	מס' קומות מירבי			שטח בניה מירבי עקרי במ"ר	מס' יחיד מירבי במגרש	מס' מגרש
	סה"כ	מתחת 0.00	מעל 0.00			
(1)	2	0	2	3800	24	101
(1)	2	0	2	2100	14	102
(1)	2	0	2	1950	13	103
(1)	2	0	2	2400	16	104
(1)	3	1	2	900	6	105
(1)	3	1	2	600	4	106
(1)	3	1	2	1200	8	107
(1)	3	1	2	2700	20	108
(1)	3	1	2	2800	21	109
(1)	3	1	2	1200	8	110
(1)	2	0	2	950	7	111
(1)	3	0	3	2400	16	112
(1)	2	0	2	1050	7	113
				24050	164	סה"כ

(ו) ראה הערות לטבלה, סעיף קטן 7

מגורים ב'								
הערות	תכנית פנויה מינימלית	מס' חורי סדרגות מינימלי	מס' קומות מירבי			שטח בניה מירבי עיקרי במ"ר	מס' יחיד מירבי במגרש	מס' מגרש
			סה"כ	מתחת 0.00	מעל 0.00			
	(1)	2	5	2	3	2000	20	301
	(1)	2	5	2	3	2000	20	302
	(1)	3	5	2	3	3000	30	303
	(1)	2	4	0	4	1490	16	304
	(1)	3	5	1	4	2420	26	305
	(1)	6	4	0	4	4000	43	306
	(1)	4	4	0	4	2420	26	307
	(1)	3	4	0	4	2230	24	308
	(1)	2	4	0	4	1300	14	309
	(1)	3	6	3	3	3200	32	310
	(1)	4	5	0	5	5580	60	311
	(1)	7	5	0	5	5950	64	312
	(1)	2	5	0	5	2600	28	313
	(1)	3	5	0	5	3440	37	314
	(1)	4	5	0	5	3300	34	315
	(1)	2	4	0	4	2250	21	316
	(1)	2	4	0	4	1300	14	317
	(1)	2	5	0	5	2980	32	318
	(1)	2	5	0	5	1675	18	319
	(1)	3	6	3	3	3200	32	320
	(1)	2	5	0	5	1600	16	321
	(1)	2	5	0	5	2700	28	322
	(1)	3	5	0	5	2800	30	323
	(1)	1	5	0	5	1675	18	324
	(1)	3	4	0	4	2230	24	325
	(1)	2	4	0	4	1490	16	326
	(1)	4	5	0	5	2700	29	327
	(1)	4	5	0	5	3070	33	328
	(1)	5	5	0	5	4090	44	329
	(1)	3	5	0	5	2800	30	330
	(1)	2	4	0	4	1300	14	331
(2)	(1)	3	5	0	5	2760	30	332
	(1)	2	4	0	4	1290	14	333
	(1)	4	4	0	4	2600	28	334
						89440	945	סה"כ

(1) ראה הערות לטבלה, סעיף קטן 7  
(2) בנוסף לשטח המגורים שטח לחזית מסחרית בהיקף של 300 מ"ר עיקרי ו- 100 מ"ר שטחי שרות.

1. השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים העיקריים בתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, 1992.
2. תותר העברה של עד 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש סמוך לו, (המספר הקובע לענין זה הינו המגרש בו מספר יח"ד קטן יותר) ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים בעת הגשת הבקשה להיתר. בקשות כאלה תשקלנה רק במקרה ושני המגרשים הם בידי אותו יזם / קבלן, ורק לאחר קבלת הסכמה עקרונית מטעם הוועדה המקומית, בטרם הגשת הבקשה. במקרה של העברת יח"ד ממגרש למגרש יועברו זכויות בניה (עיקרי + שרות) ושטחי החניה בהתאם.
3. תותר תוספת שטחי שרות לשטחים המפורטים בטבלאות עבור השימושים הבאים: חניה מקורה, מבואות משותפים, מרתפים, חללים טכניים, מחסנים ומרחבים מוגנים. (ראה סעיפים 10 א', 10 ב', 11 ד', 11 ה').
4. השטחים המסחריים המפורטים בטבלה כוללים את השטחים העיקריים ואת שטחי השרות השייכים להם והינם בנוסף לשטחי המגורים.
5. מס' קומות המגורים המירבי מעל מפלס ה- 0.00 יחושב כהגדרתו בסעיף 9 ב'. במקרה של סתירה בין נספח מס' 2 לבין המצויין בטבלה יגברו הוראות הטבלה. למרות האמור בסעיף 9 ב' ובטבלת המגרשים, מס' הקומות מתחת למפלס זה יכול שישתנה ובלבד שמספר הקומות המירבי לא ישתנה.
6. יותרו קומות תת קרקעיות או חצי תת קרקעיות לחניה ומחסנים בנוסף למנין הקומות המפורט לעיל.
7. תכסית פנויה מינימלית: אחוז משטח המגרש אשר אינו תפוס ע"י מבנה. באישור מהנדס הוועדה המקומית, תותר סטייה של עד 10% משטח זה.
  - א. למבנים הכלולים באזור מגורים א' תותר תפיסת קרקע ע"פ קווי הבנין המופיעים בנספח 1 ובהוראות התכנית. סך התכסית הפנויה המינימלית הינה 40% משטח המגרש.
  - ב. למבנים הכלולים באזור מגורים ב' תותר תפיסת קרקע ע"פ קווי הבנין המופיעים בנספח 1. התכסית הפנויה המינימלית הינה 40% משטח המגרש.

### 13. שטח לבנייני ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ותחום בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור, וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. השימושים המומלצים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן. תותר גמישות בשימושים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף על רשימה זו ולצרף במגרש אחד כמה שימושים של בנייני ציבור, להוציא את המגרשים המיועדים לבתי ספר.
  2. הוועדה המקומית רשאית לחלק מגרש אחד לשניים. במידה והחלוקה עוסקת במגרשים שייעודם המומלץ הוא מוסדות חינוך, תאושר החלוקה עם משרד החינוך. (לא כולל חלוקה של מגרשים המיועדים לבתי ספר) במקרה של חלוקה לא יהיה צורך בתכנית איחוד וחלוקה כחוק אלא בתשריט חלוקה בלבד.
  3. גובה הבניה במגרשים לבנייני ציבור מוגבל עד 3 קומות בכל חתך נתון. בנוסף, תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות, מקלטים וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה.
  4. הוועדה המקומית רשאית לאשר במגרשים של מבני ציבור, הקמת מבני עזר ומתקנים הנדסיים בתוך תחום קווי הבנין. גובה המתקן ההנדסי לא יעבור את גובה המבנה.



5. כל בקשה לקבלת היתר בניה לבנין ציבור, חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח הכוללת את כל שטח המגרש, בקני"מ 1:250 ובה יפורטו: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים פרטי פיתוח, חומרי גמר פתרון ניקוז מי גשם, הכל על רקע מפת מדידה עדכנית.
6. 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 המגרשים והבניינים או בתוכם.
7. החניה במבני ציבור תהא ציבורית.
8. אחוזי הבניה העיקריים המותרים יהיו עד 100%, שטחי השרות המותרים הינם 25%. תותר תוספת שטחי בניה עבור חניה מקורה.
9. גימור הקירות יהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. באישור ועדה מקומית יותר שילוב חומרי גמר נוספים. גגות המבנים יכול שיהיו משופעים או שטוחים.

10. מבני ציבור	
מס' מגרש	שמושים מוצעים
601	גני ילדים
602	גני ילדים
603	בית ספר
604	בית כנסת
605	מעון יום
606	בית ספר וגני ילדים
609	גני ילדים / בית כנסת

#### 14 שטח מסחרי

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי המיועד למסחר קמעוני ולמשרדים. בתשריט, קו סגול עבה - מציינ חזית מסחרית בקומת הקרקע של מבנה המגורים. במקום זה יש להקצות שטח למסחר שכונתי ושירותים שכונתיים.
- ב. הערות כלליות:
1. כמות השטח המותר למסחר מפורטת בטבלת השטחים בה מופיע המגרש.
  2. במגרש בו מצויינת "חזית מסחרית", מיקומו הסופי של השטח המסחרי במעטפת קומת הקרקע יאושר ע"י הועדה המקומית בשלב מתן היתר הבניה.
  3. הבקשה להיתר הבניה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. אחריות הפיתוח תחול על היזם המפתח את המגרש כולו.
  4. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך הפרדת מתקני האחסון והאשפה, וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים ולקונים, בשל פריקה של סחורות. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש.
  4. גובה הקומה המסחרית יהיה מינימום 4 מטר ועד 7 מטר מקסימום. תותר הקמת גלריה בשטח החנות. שטח הגלריה יחשב כחלק מהיקף הבניה המותר.
  5. היתר הבניה לבנין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של

- החנויות. השילוט יהיה אחיד, וישולב היטב בחזות הכללית של המבנה. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבניה.
6. השטח המסחרי יבנה בנסיגה מחזית הבנין, כשבחזיתו ארקדת עמודים, המהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל. רוחב מינימלי של הארקדה 3.5 מטר. אלא אם נספחי בנוי מציינים אחרת, גובהה המינימלי 3.5 מטר. כל שטח הארקדה, והשטח שבינה לבין הדרך הסמוכה למגרש יהווה שטח לשימוש הציבור ולא ניתן יהיה לסגור אותו לצרכים פרטיים. דינו של שטח הארקדה כשטח בו קיימת זכות מעבר לציבור. שטח הארקדה יתווסף למנין שטחי השרות המותרים.
7. תותר בניה של השטח המסחרי בקו בנין 0, (כולל הארקדה) לכיוון הדרך הסמוכה וכן לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים בתנאי שזוהי החזית המסחרית הפעילה ולא חזית אחורית.
8. הבקשה להיתר בניה למסחר ולמגורים תוגש כבקשה אחת. טופס סיום הבניה ינתן רק לאחר שיושלם הפיתוח של החלק המסחרי והמגורים במלואם.
9. תותר הקמת מבנה שנאים במגרש 702 A או 702 B ע"פ החלטת חח"י.

### ג. שטחים מסחריים:

#### 1. היקף הבניה יהיה על פי הטבלה שלהלן:

מס מגרש	שטח בניה		מספר קומות מירבי	שימוש	הערות
	עקרי	שרות			
701	1100	150	2	מסחר ומשרדים	תשמר זכות מעבר למגרש 702 א'
702 A	2500	300	3	מסחר, משרדים מרפאה	----
702 B	---	---	---	מגרש חניה	משמש מגרש משלים ל- 702 A

2. מגבלות בניה אחרות בהתאם למגבלות בניה של אזור המגורים הסמוך.
3. שטחי השרות לא כוללים את השטחים הנדרשים לחניון מקורה במגרשים 701 ו/או 702. מספר הקומות אינו כולל קומות חניה תת קרקעיות מקורות.

### 15. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות ההוראות שנקבעו לשטח ביעוד זה בתכנית המיתאר מי / במ/ 520 ג', וכן ההוראות הבאות:

1. המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגנים ציבוריים, מעברים להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק וספורט, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, תאורה, פרגולות, שרותים ציבוריים וכדומה.
2. תותר הקמת 4 קיוסקים בשטח מבונה כולל של עד 25 מ"ר האחד. מקום הקיוסקים

ייקבע בתכנית הבנוי המפורטת לשצ"פים אשר תגדיר את תת החלקה של השצ"פ המיועדת להקמת הקיוסק.

3. בשטחים ציבוריים פתוחים מותר למקם גם מבנים הנדסיים לצרכי השכונה, כגון: מבני טרנספורמציה, מבני תקשורת, מתקן שאיבה למים וכד', וכן מרכזים לחלוקת דואר, מבנים לשרותים ציבוריים וכן חדר גנן. כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב ניקוז, מים חשמל וכו'. גובה המתקן הנדסי יהא בגובה קומה אחת וישולב היטב בפיתוח הכללי. סה"כ שטחי הבניה המותרים לשימושים אלה הינו 400 מ"ר. מגרש מס' 505 ישמש כשטח לכיכר עירונית. יותר מעבר רכבי שרות וחרום למגרשים הסמוכים לו.

#### 16 שטח נוף פתוח

1. השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק בהיר מיועד לשטח נוף פתוח. בשטח זה יותרו גם פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכד'. בשטח לשיקום נופי מותר להעביר מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בשיקום הכולל וכן דרכי גישה וטיפול בתשתיות אלה ודרכי גישה לתחנות השאיבה.

#### 17 שטח למתקנים הנדסיים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה, הוא שטח למתקן הנדסי, על שטח זה חלות ההוראות הבאות:
  1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, תחנות תקשורת בזק, תחנות שאיבה למים, בריכות מים וכו'.
  2. תחנות הטרנספורמציה יוחכרו לחברת חשמל ע"י ממ"י.
  3. בעת הגשת היתר בניה תותר חלוקת המגרש ורישום זיקות מעבר בין השימושים השונים.
  4. במגרשים תותר בנייה בקו אפס לכל צידי המגרש. אחוזי הבניה המותרים הינם 100% משטח כל מגרש.
  5. גובה המבנה לא יעלה על קומה מעל פני הדרך הסמוכה למגרש. חזיתות המבנה תהיינה מצופות אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
  6. בשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים למבני ציבור יהיה ניתן להוסיף בעתיד תחנות טרנספורמציה ללא שינוי לתכנית זו בתאום ובאישור הרשות המקומית.
  7. קבלת היתר בניה למתקנים הנדסיים מותנה בהגשת תכנית פתוח ושיקום נופי לשטח המגרש ולדרכים המובילות למתקנים לאישור הוועדה המקומית.

#### 18 דרכים מתוכננות וקיימות

1. השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או בקווים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים המיועדים לדרכים או דרכים משולבות בהתאמה.
2. השטחים המיועדים לדרכים המשולבות יכללו בנוסף לפתרונות תנועת רכב והולכי רגל גם פתרונות חניה, גינן ופיתוח סביבתי.

## 19. תנאים מיוחדים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/ או חפירה, הינו אישור הבקשה ע"י מגישי תכנית בנין ערים זו.
2. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
  - תכנית פיתוח של כל המגרש בקנ"מ 1:250
  - תכנית קומת קרקע ופיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100 + טבלת חישוב תכסית, מקומות חניה וכו'.
  - ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.
  - פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבנין.
  - תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידות הדיור.
  - סימון פיתרון מעלית או הכנה למעלית.
  - פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן, ובין אבן לחומרים אחרים.
  - מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
3. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/ או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת אשר מקומו יתואם על ידי מהנדס הוועדה. אין לדחוף חומרים אלה אל מחוץ למגרש אפילו באופן זמני.
4. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, למניעת פגיעה בגוף. 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 תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס הוועדה, כי בוצעו קירות התמך.
5. היתר הבניה ינתן בשלבים עבור פיתוח ויטודות עד מפלס הבניה התחתון ועבור שאר הבנין. עם גמר ההכנה למפלס התחתון ידווח הבונה לוועדה המקומית באמצעות מודד מוסמך על גובה מפלס זה ואז ינתן חלקו השני של היתר הבניה.
6. הוצאת היתר בניה למוסדות הציבור ולמבני המגורים תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
7. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בניה במידה וימצא כי אין מספיק מבני ציבור.
8. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים במגרשים 18 ו-19 יהא אישור תכנית פיתוח של דרך הגישה אליהם.
9. תנאי למתן היתר בניה לחדרי שנאים הינו אישור חת"י.

## 20. תנאים מיוחדים למתן רשות איכלוס:

1. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה לרבות ביצוע פרגולות, מסתורי כביסה.
2. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

3. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
4. הגשת תכניות הבנייה והמערכות במתחם של מגיש הבקשה להיתר על פי המפרט הממוחשב המקובל על מהנדס המועצה.
5. תנאי לאיכלוס השכונה יהא חיבור לכביש 375 והסדרת נתיב האצה לפניה ימינה מכביש 3 מזרחי לכביש 375. לחלופין, אם לא יוסדר נתיב האצה כנ"ל ירומזר הצומת כתנאי לאכלוס מעל 600 יח"ד. בסמכות המפקח על התעבורה מחוז ירושלים לדחות ביצוע הסדרים אלה במידה וישתכנע כי אינם נדרשים באותה עת.

## 21. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2 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 המועצה יאשר את הביצוע האחיד של הפרגולות כתנאי לטופס 4. שטח הפרגולה לא יכלל באחוזי הבניה. כל יח"ד תחויב בבנית פרגולה אחת בלבד.
2. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:  
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 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. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים, אלא באישור מהנדס המועצה.
3. הגגות המשופעים יצופו ברעפי חרס. שיפוע גג משופע יהיה בין 23 מעלות לבין 30 מעלות.
4. בבנית הגגות המשופעים ישולבו מתקנים כגון קולטי שמש, דודי שמש, ארובות, ולא יראו חשופים.
5. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.
6. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות המבנים. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
7. אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.
8. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.
9. לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - גומחה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. לא יותר שימוש בחומרים: אסבסט או פי.וי.סי לצורך המסתור.
10. לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, שיניח את דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

11. אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, כבר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף נפתח על ציר אחד או דו כנפי, הכל בכפוף להוראות הרשות המוסמכת לעת מתן היתר.

12. גגות שטחים של מבנים הנצפים ממבנים אחרים בשכונה או משטחים ציבוריים וכבישים, יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד'.

13. גימור המבנים:

א. המבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף, מתכת, או חומרים אחרים למזוזות וקורות של פתחים, וכן לפרטי בניין מסויימים כגון תקרות של מרפסות.

סוג העיבוד של האבן, יקבע בהנחיות ספציפיות שינתנו לפני הגשת היתר הבניה ויקבעו בהתאם למיקום המבנה בשכונה על ידי מגיש התכנית.

ב. למרות האמור לעיל, במבנים ציבוריים מסויימים שיוגדרו בתכניות הבינוי והפיתוח, יותר גם שימוש בחומרים אחרים לצרכי גימור המבנה, בכל המבנה או בחלקים מסויימים שלו, בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

במבנים אלה יותר שימוש בחומרים כגון: זכוכית, לוחות מתכת, ציפוי של לוחות מתועשים, או כל חומר אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור קו הביוב בפועל למט"ש שורק.

## 22. הוראות כלליות לפיתוח במגרשים המיועדים לבניה

כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח הכוללת:

- עצים בוגרים שישולבו בשטחים משותפים: חניה, רחבת כניסה וכד', ע"פ הגדרתם בסעיף 22.11 שלהלן.
- סימון חניות כלי הרכב בשטח המגרש.
- גובה קירות תמך כולל דרוג הקירות במידה ונדרש.
- מיקום מתקני תברואה.
- פירוט חומרי הגמר לכל מרכיבי הפתוח.
- פיתרון ניקוז שטח המגרש.
- מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.
- מיקום מיכלי האשפה, ואופן הסתרתם.
- תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים.
- גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע.

תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.

2. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בסידור חאמי בעיבוד 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 שימוש באבן לקט מחוררת חומה.

3. 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.

4. 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 וכדומה.
5. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחווי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.
6. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
7. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותר באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבנייה.
8. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים כולל גדר האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 4 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסה ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הוועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 5 מטר לפחות כולל השקיה במשך שנה ע"ח מגיש הבקשה להיתר בנייה. קיר התמך בין מגרש למגורים ובין מגרש ציבורי פתוח או מוסד ציבורי, או בין מגרש לכביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר.
9. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו בערוגות ברוחב ומ' לפחות בין אבני השפה שימקומו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
10. בכל גינה המוצמדת ליחידת דיור יותר שתוצג בבקשה להיתר פרגולה בשטח מינימלי של 10 מ"ר.
11. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסווג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות).
12. הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל שכונה יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון ואשר יסופקו לעת המכרז על הקרקע.
13. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להמנע מפגיעה בשצ"פים.
14. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על הקבלן.
15. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.
16. מפלסי הקרקע של המבנים והחצרות יפותחו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 אשר תערך ע"י מגישי תכנית זו. במסגרת תכנית הבנוי והפיתוח של כל מגרש המלווה את הבקשה להיתר הבנייה ניתן לאשר שינויים במפלסי הפיתוח המצויינים בתכנית שלעיל עד  $\pm 1.0$  מ' ובתנאי שלא תהא חריגה מקווי הבנין. ניתן לאשר שינוי נוסף אם הוא נובע משינוי זהה במפלס הכביש המתוכנן ביחס למפלס הבנוי בתכנית המצויינת לעיל (1:500).
17. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי ועל

חשבון השכן 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 ו' מ' מרחב עבודה. השכן העליון חייב לאפשר חפירה זו.

### 23. חנייה:

1. החנייה תהא בתחום המגרשים ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אלא אם מצוין בתקנון זה אחרת וע"פ הגדול מביניהם.
2. יותר קו בנין 0 לחנייה תת קרקעית / מקורה במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבנין. גם במקרים אלה תשמר אפשרות נטיעת עצים בין הבנין לדרך הסמוכה לו. מותר לנצל את הקירוי שמעל החנייה לצרכי מרפסות וגינות.
3. מקומות החנייה העל קרקעיים הלא מקורים יכסו לא יותר מ- 60% מתכסית השטח הפנוי במגרש.
4. מקומות חנייה נוספים הנדרשים כתוצאה מתוספת יח"ד למופיע בטבלה (באמצעות הקלה) יבנו כחניון תת קרקעי בגבולות הבנין / בנינים.
5. בבנינים הממוקמים מעל מפלס דרך הגישה אליהם, לפחות 80% ממקומות החנייה יהיו מקורים.
6. החנייה לשטחי המסחר שבמגרש 332 תספר בכביש מס' 158.

### 24. הפקעה

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם באישור הועדה המחוזית.

### 25. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום שתועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

### 26. חלוקה חדשה:

1. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה ע"פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית.
2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. לצורך רישום תותר סטיה של עד 3% משטחי המגרשים המפורטים בטבלה שבתשריט.



## 27 מערכות תשתית הנדסיות:

- א. כל מערכות החשמל, התקשורת הביוב והמים בשטח התכנית, תהיינה תת קרקעיות.
- ב. יש רשות מלאה להעברת קווי תשתית תת קרקעיים פרטיים או משותפים בשטח כל מגרש שהוא בתנאי שיעברו מחוץ לקווי הבנין. תהיה זכות כניסה מלאה לרשות המקומית למגרשים לצורך ביצוע ואחזקה של קווי התשתית האמורים.
- ג. זיקת הנאה לציבור:
1. שטחי כל המגרשים הנמצאים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש עם דרך ציבורית יהיו, במידת הצורך שטחים עם זיקת הנאה לציבור. יותר בהם מעבר למערכות תשתית ללא מגבלה.
  2. במידה וייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית הצורך בקיום זיקת הנאה לציבור זו, ובאם המהנדס ידרוש זאת, תרשם על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו הערת אזהרה בספר המקרקעין בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש. במעברים אלה לגישה למערכות התשתית.

## 28. שלביות:

מתן היתרי הבניה בשטח התכנית יעשה בשלבים שיטתיים כדי להבטיח רצף של פיתוח ודרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב משלבי הפיתוח והבינוי. שלביות הביצוע מפורטת בנספח 4.

29. חתימות:

חתימת בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים  
רח' יפו 216 ירושלים  
טלפון: 5318888 - 02

תשלום על התכנית הנה לצורכי  
קידום הליכי התכנון בלבד.  
אין בה הקניית זכויות או  
מחויבות להקנות זכות במקרקעין  
נשוא התכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים  
תאריך: 17.6.03

מחוז ירושלים  
מחלקת מ"מ ו-מ"ד  
מ"מ ד"ר - מ"ד  
מ"ד

חתימת מגישי התכנית

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים  
רח' הלל 23, ירושלים  
טלפון: 6291141 - 02

אדרי מחוז ירושלים  
אילה ברוקהרד  
משרד הבינוי והשיכון

17/03

מתכנן התכנית

ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' רבי עקיבא 18 / א' ירושלים  
טלפון: 6221885 - 02

ארי כהן  
אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ  
ח.פ. 51-227195-8

תאריך: 17.6.03