

מבוא:

שכונת רמת בית שמש א' תוכננה יחד עם שכונה ב', מדרום לבית שמש ודרומית מזרחית לגבעת בית ג'ימל, כחלק מבית שמש החדשה. בית שמש החדשה מחזקת ומעבה את בית שמש הוותיקה, הממוקמת בין שני המטרופולינים הגדולים במדינה.

שכונות א' ו-ב' תוכננו יחדיו במטרה ליצור נוף אורבני של עיר הררית יפה, עם מרכז מלא חיים וממוקם היטב.

הבינוי מנצל את הטופוגרפיה באזור על מנת לאפשר למספר מרבי של יחידות מגורים, מבטים, מרפסות וגינות הפונים אל הנוף ההררי. רשת של שטחים ציבוריים ירוקים מחברת בין חלקי השכונה השונים. פארקים ירוקים חוברים לאתרי עתיקות ומשלבים פנאי ועניין.

כדי לשמור על רחובות נעימים ובטוחים, חניה ניצבת אינה מותרת. רוב החניות הן במגרשים הפרטיים, מקורות או מוסתרות מאחורי קיר אבן.

השכונה מתאפיינת ברובה בבתים מדורגים בני 3 עד 6 קומות. תשומת לב מיוחדת ניתנה לחזית החמישית - גגות הבנין. כל הגגות הם גגות רעפים המשתלבים בנוף, או גגות מרופפים ומטופלים.

התכנית החלה על השכונה קובעת שכל בתיה ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, וזאת מתוך רצון להבטיח איכות, יופי ועמידות לבתיה. כל המתקנים והמערכות הטכניות מוסתרים מהעין.

תב"ע זו משלימה את התבע"ות של שכונות א' ו-ב', והיא מבוססת עליהן.

מחוז ירושלים

עיריית בית שמש

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' ב.ש / 835 ח'
המהווה שינוי לתכניות מס' מ.י/במ835/ו- מ.י/במ836/ו-בש/200

1. שם התוכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' ב.ש / 835 ח' / 835, המהווה שינוי לתכניות מס' מ.י/במ835/ו- מ.י/במ836/ו- ובש/200.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים המחייבים הבאים:
א. 16 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).
ג. 4 גיליונות של נספח בינוי מנחה (למעט המחויב המופיע בסעיף 11ב') בק.מ. 1:1250 ו- 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
ד. 3 גיליונות חתכים מנחים (למעט המחויב המופיע בסעיף 11ב') הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 2).
ה. תדריך תכנון מנחה הכולל פרטי בינוי ופיתוח וטיפול בניינים (להלן נספח מס' 3).
ו. גיליון אחד מנחה ומלל לניקוז תת קרקעי (להלן נספח מס' 4).
ז. גיליון אחד של נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 5).
(
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הצד הפנימי של הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 286 דונם בקרוב.
5. מקום התכנית: בית שמש, רמת בית שמש.
שכ' שז"ר ושכ' יצחק בן-צבי. השטח הגובל בשד' צאלים, נחל חבר, עין גדי, נחל בוקק, נחל זוהר, נחל ערוגות, שד' נחל קישון, נחל שורק, נחל שחם, נחל אילון, נחל נועם ושד' הירקון.
- גושים וחלקות:
גוש 34271: חלקה: 61
חלקי חלקה: 2,3,8,9
גוש 34274: חלקה: 7,38,39,40,43,47,48
חלקי חלקה: 2,3,6
גוש 34277: חלקה: 4,6,9,10,11,13,16
חלקי חלקה: 14
גוש 34278: חלקה: 5,12,18,19,20,21,22,23,28,33,34,45,47,48,49
חלקי חלקה: 2,3,4,6,9,10,11
גוש 34279: חלקה: 5,6,7
חלקי חלקה: 2,4,8
- שטח בין קואורדינטות אורך 198,000 עד 199,500 וקואורדינטות רוחב 624,000 עד 625,000 על פי רשת ישראל החדשה.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית:
א. תכנון של אזורים מיועדים לתכנון בעתיד לפי תוכניות מ.י/במ835/ו- מ.י/במ836/ו-.

- ב. קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים לעתיקות.
- ג. שינוי ייעוד שטח מאזור לתכנון בעתיד לייעודים שונים המפורטים בתכנית. שינוי ייעוד משטח מיועד למגורים, מבנה ציבור, ש.צ.פ., דרכים וכנר ציבורית לשטח מיועד למגורים, מבנה ציבור, ש.צ.פ., דרכים, מתקן הנדסי ושטחים לעתיקות.
- ד. תכנון 542 יח"ד במבנים מדורגים ובמבנים של עד 5 קומות מעל גובה 0.00.
- ה. קביעת הוראות לעניין פיתוח שטח התוכנית והבינוי בו בהתאם לתשריט ולנספחים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 1) קביעת אופי המבנים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות מירבי, מספר יחידות דיור מרבי לכל מגרש ו/או מתחם, ותנאים למתן היתרי בניה.
- 2) טיפול בשטחי התכנית שאינם מבונים.
- 3) קביעת הוראות לניקוז וביסוס.
- ז. קביעת הוראות בדבר:
- 1) קביעת התווית דרכים חדשות.
- 2) קביעת פתרונות לתנועה וחניה.
- 3) דרכים לביטול.
- ח. איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים.

7. כפיפות לתכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות של תוכנית המתאר בש200/ וכן ההוראות של תוכניות המפורטות מספרים מ'835, מ'836 לרבות כל השינויים להן שאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות, הוראות תוכנית זו (בש/835 ח') הן הקובעות.

8. הוראות התכנית:

ההוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואין עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

9. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים א', וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. הבניה באזור מגורים זה מתאפיינת בכך שאין קומות מתחת למפלס הכביש. לכל יחידת דיור חלקת גינה צמודה או מרפסת צמודה. מס' הקומות המדורגות לא יעלה על שלוש בדרוג העולה מהדרך.
- ב. שטחי הבניה המרביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף מס' 27 דלהלן.
- ג. הבינוי באזור זה חייב להיות בתוך קו הבניין המסומן בתשריט.
- ד. כמו כן חלות על שטח זה ההוראות שבסעיפים 20, 21, 22, 23 דלהלן.
- ה. תחויב חניה מקורה בתוך קו בניין המסומן בתשריט.
- ו. תותר בניית מדרגות בצידי הבנין לשרות הדירות המדורגות.
- ז. בטיפוסי בתים E - O, בניני הקומות יהיו בנסיגה ממעטפת הבנין על פי המרחקים המינימליים הבאים: קדמי - 0 מ', צד - 7.5 מ', אחורי - לא מחייב.
- ח. במידה ובבנין אחד ישנם שני בניני קומות המרחק המינימלי ביניהם יהיה 8 מ'.

10.

אזור מגורים ב' מיוחד ואזור מגורים ג':

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב ובצבע צהוב בהיר הם אזור מגורים ב' מיוחד ואזור מגורים ג' וחלות על שטחים אלו ההוראות הבאות:

- א. הבניה באזורים אלו תהא בבניינים מדורגים וכן בבנייני קומות. מס' הקומות המדרגות לא יעלה על שלוש בדרוג עולה מהדרך או בדרוג יורד מהדרך. לדירות בקומה הצמודה לקרקע משויכות חלקות גינה.
- ב. שטחי הבניה המרביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף מס' 27 דלהלן.
- ג. הבינוי באזור זה חייב להיות בתוך קו הבנין המסומן בתשריט.
- ד. כמו כן חלות על שטח זה ההוראות שבסעיפים מס' 20,21,22,23 להלן.
- ה. תותר בניית מדרגות בצידי הבנין לשרות הדירות המדרגות.
 - ו. תחויב חניה מקורה עפ"י נספח מספר 1.
 - ז. בטיפוסי בתים D ו-E, בנייני הקומות יהיו בנסיגה ממעטפת הבנין על פי המרחקים המינימליים הבאים: קדמי - 0 מ', צד - 7.5 מ', אחורי - לא מחייב.
 - ח. במידה ובבנין אחד ישנם שני בנייני קומות המרחק המינימלי ביניהם יהיה 8 מ'.

11.

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 27 דלהלן.
 - 2) כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן בשטח מינימלי של 2 מ"ר ובשטח מקסימלי של 8 מ"ר כשטח שרות בקומת הכניסה/חניה או מתחת לקרקע. המחסן ישולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימיים או מחניה מקורה ולא מתוך הדירות אשר בקומת הקרקע. בכל מקרה קומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית הגובלת.
 - 3) במניין שטחי הבניה לשימושים עיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות: חדר מדרגות בשטח של 25 מ"ר לקומה, מבואת כניסה בשטח של 20 מ"ר לכל בניין, מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי ע"פ התקן, מחסנים וחניות מקורות וחצי מקורות.
 - 4) פיתוח מבני הציבור והשצ"פים יהיה בד בבד עם פיתוח המגורים.
 - ב. נספח מס' 1 - 5 הנם נספחים מחייבים בכל הנוגע לחלוקת מגרשים, מספר קומות מירבי מעל ומתחת לדרך וצורת החתך, ומספר הבניינים במגרש. מפלסי קומת הקרקע הנתונים בנספח 1 - 5 הם הקובעים אך מותרת סטייה של ± 1.0 מ' ממפלסים אלה. לשינוי המפלס בלמעלה מ- 1.0 מ' יידרש פרסום להקלה.
 - ג. יותר מעבר של תשתיות ציבוריות במעבר ברוחב של 1 מ', בתחום המגרשים המיועדים לבניה (או בין קו מגרש לקו בנין).
 - ד. לכל דירה שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה המשויכת לה עולה על 9 מ' או 3 קומות מגורים (הקטן מביניהם), תחול חובת הצגת פתרון של פיר הכנה למעלית, במסגרת הבקשה להיתר. במידה

וההפרש הנ"ל עולה על 12 מ' או 4 קומות מגורים (הקטן מביניהם) תחול חובת הקמת המעלית בפועל.

- ה. בבקשה להיתר בניה חובה להציג מיצוי של 80% מזכויות הבניה המותרות. יובהר בזאת, כי לצורך כך תותר הצגה של אופציות להרחבת דיור עתידיות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, כחלק מהשטח העיקרי. התוספת תהיה תמיד בחזית האחורית של הבנין ותיבנה במקשה אחת ולא בשלבים אלא אם כן הועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן לנצל במגרש את כל זכויות הבניה. לכל תוספת בניה תידרש בעתיד בקשה להיתר בניה נפרד.
- ו. תנאים למתן היתרי בניה יהיו בין היתר כמפורט בסעיף מס' 22 דלהלן.

12. שטח לבניין ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום, הם שטחים מיועדים למבנה ציבור וחלות עליהם ההוראות הבאות וכן ההוראות הכלליות לפיתוח (סעיף 18 דלהלן):

שטחי בניה מרביים במגרשים לבנייני ציבור

מגרש	שימושים מותרים	שטח חלקה במ"ר	שטח עיקרי במגרש		שטח שרות במגרש		קווי בנין			סה"כ שטחים מעל ומתחת
			מעל ±0.00	מתחת ±0.00	מעל ±0.00	מתחת ±0.00	א	ב	ג	
201**	ראה הערות *	4796	4796	-	1199	-	5	5	5	5996
202		6220	5183	1037	1296	259	5	2	15	7775
203		3350	2512	838	628	210	15	5	5	4188
204		4548	4548	-	1137	-	5	5	5	5685
206		3986	3986	-	996	-	כמצוין בתשריט			4982

* מעון יום, גן ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר, מתנ"ס, משרדים למבנים קהילתיים, כאשר השימוש ייקבע עפ"י הועדה המקומית. (תותר בניית מספר בנינים בתוך כל מגרש ובנית בנין רב תכליתי בכל מגרש ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד)

** בחלק ממגרש זה הבניה אסורה בהתאם לסעיף 18 להלן.

הערות לטבלה:

- א. השטחים המופיעים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא הגשת תכנית בנין ופיתוח, כחלק מהבקשה להיתר הבניה, בק.מ. 1:100 שתאושר ע"י הועדה המקומית. התוכנית תכלול העמדת הבנינים, צורתם, גבהם, פיתוח השטח, חניות, קירות תומכים, נטיעות, מתקני תברואה וכדומה. הכל נדרש על ידי מהנדס העיר.
- ג. גובה הבנינים יהיה עד שלוש קומות מעל פני הקרקע הסופית. בנוסף תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' לשימוש כמחסן, חדר

- הסקה, חדרי מכונות וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.20 מ' מפני קרקע סופיים.
- ד. קווי הבנין:
- 1) קווי הבנין יהיו כמצוין בטבלה אשר בסעיף 12.
 - 2) מקו הבנין לכיוון הרחוב ניתן לסגת עד 2 מ' בלבד לתוך תחום המגרש. 60% מאורך חזית הבנינים אמורה להימצא לאורך קו בנין זה.
- ה. הבינוי המוצג בנספח מס' 1 המצורף לתכנית הוא בגדר מנחה בלבד. במגרשים של בניני ציבור ניתן יהיה להקים מבני עזר כגון – מבני שנאים ומרכזונים לחלוקת דואר.
- ז. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית שונים על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, אנטנות לקליטה סלולרית, מיכלי מים וכו' בכפוף להנחיות שבסעיפים 20,21,22,23.
- ח. פיתוח מבני הציבור יהיה בד בבד עם פיתוח המגורים בתאום עם מהנדס העיר.
- ט. סעיפים 20,21,22,23 יחולו על מבני ציבור.
- י. החניה במבני הציבור תתוכנן בתוך המגרשים בהתאם לתקן בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
- יא. לאורך חזית מגרשים המיועדים למבני ציבור יתוכנן נתיב העלאת והורדת נוסעים.
- יב. ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות ולהיפך, באופן שלא יעלה על 5%.
- יג. ניתן לנייד זכויות בניה מעל גובה 0.00 ולהיפך באופן שלא יעלה על 5%.
- יד. השטחים למבני ציבור יועברו לרשות המקומית לאחר אישור רשות העתיקות כי אין מניעה לניצול השטח לבניה וכי בוצעו כל העבודות הנדרשות לשחרור המגרשים.
- טו. תכנון חדרי הטרנספורמציה במסגרת התכנית יתן פתרון לאספקת החשמל למבני הציבור שבתחום התכנית.

13. עתיקות:

- א. 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.
- ב. השטחים למבני ציבור יועברו לרשות המקומית לאחר אישור רשות העתיקות כי אין מניעה לניצול השטח לבניה וכי בוצעו כל העבודות הנדרשות לשחרור המגרשים.

14. שטח ציבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים כשטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי

שטחים פתוחים ציבוריים, ההוראות הכלליות לפיתוח (כמפורט בסעיף 20 דלהלן) וכן ההוראות הבאות:

א.

- 1) מגרשים מס' 304, 305, 307, 310, 311, 312, 313, 315 - מיועדים לשטח פתוח ציבורי אינטנסיבי. מגרשים מס' 308, 301 מיועדים לשטח פתוח ציבורי אינטנסיבי בשילוב הארכיאולוגיה הקיימת. תכנון השטחים יכלול קירות, מהלכי מדרגות ושבילים, גינון והשקיה, תאורה, מתקנים, ריהוט רחוב וכד'. יש להקצות רצועת גינון ברחב 1.0 מ' מינימום בכל גבולות השצ"פ. תכנון השצ"פים בשילוב הארכיאולוגיה דורשים תשומת לב מיוחדת בתכנון ובביצוע ותיאום ואישור מול רשות העתיקות.
 - 2) מגרשים מס' 302, 303, 306, 309, 314 - מיועדים לשטח פתוח ציבורי בעיבוד נופי לאורך עורקי תנועה ראשיים המעצבים את צירי התנועה ואת גבולות הבינוי: שטחים אלו יתוכננו במחשבה על דרישות תחזוקה מינימליות תוך שימוש בצמחיה עמידה וחסכנית במים ומיעוט אלמנטים. עיבוד השטח בשיפועי קרקע, קירות תומכים, גינון והשקיה. תכנון מגרש מס' 306 יכלול בנוסף כניסות לרכב וכניסות להולכי רגל לבנייני המגורים לאורכו. כניסות לרכב מחייבות. כניסות הולכי רגל יתוכננו בנפרד מכניסות רכב.
 - 3) תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים במקומות המסומנים לכך בכוכבית. על התחנה חלות ההוראות שבסעיף 16 דלהלן.
- ב. פיתוח השצ"פים יהיה בד בבד עם פיתוח המגורים בתאום עם מהנדס העיר.

15. חניה:

- א. תקן החניה הממוצע בשטח התכנית כולה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד כאשר לפחות 1.3 מקומות יהיו בתוך גבולות המגרש. כל זאת עפ"י נספח מס' 5. (בדירות מעל 120 מ"ר החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש).
- ב. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות בתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.
- ג. מגרשי החניה ירוצפו באבנים משתלבות.
- ד. מגרשי החניה המופיעים בנספח 1 הינם מנחים בלבד (למעט החניות המקורות) ואפשר וישתנו בעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח בכל מגרש, לעת בקשה להיתר בניה.
- ה. חניה לבנייני ציבור תתוכנן בתוך המגרשים בהתאם לתקן בעת מתן היתר בניה.
- ו. בשטחי חניה בתוך מגרשי המגורים יש לנטוע בחניות לא מקורות עץ אחד לכל חניה רביעית או בהתאם לנספח מס' 1. סימון החניה והמעברים להולכי רגל ייעשה באבן משתלבת.
- ז. סכימת החניה המקורה תהיה על פי תדריך התכנון (ראה נספח מס' 3).
- ח. במידה וישתנה תקן החניה בעת הוצאת היתרי הבניה או במידה והיזם ירצה להוסיף חניות מקורות, יהיה זה בסמכותו של מהנדס העיר להקצות שטחי חניה מקורים נוספים ע"פ 25 מ"ר למקום חניה.

16

שטח למתקן הנדסי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול, הוא שטח למתקן הנדסי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. מגרש מס' 501 מיועדים לתחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות ואישור חברת החשמל, וכן חדרי תקשורת בהתאם לדרישות בזק ובאישור הרשות המקומית.
- ב. יותרו קוי בניין במרווח של 1.0 מ' מקו מגרש של תחנות הטרנספורמציה. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בקו בניין 0 לדרכים ולשצ"פ במקרה הצורך.
- ג. מבנה תחנת טרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע או יהיה בתת-קרקע.
- ד. תחנת הטרנספורמציה וחדרי התקשורת יבנו באבן כדוגמת הבניה באבן של הקירות התומכים וגדרות הבתים, מלבד אלו שבתת-קרקע. הפיתוח יבוצע בד בבד עם הבניה בשטח ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. תנאי זה יהא תנאי מתנאי היתר הבניה להקמת תחנת טרנספורמציה או גנרטור.
- ה. תכנון חדרי הטרנספורמציה במסגרת התכנית יתן פתרון לאספקת החשמל למבני הציבור שבתחום התכנית.

17

דרכים:

- א.
 - 1) דרכים חדשות - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות.
 - 2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים קיימות או מאושרות.
 - 3) השטחים הצבועים בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים הם דרכים לביטול.
- ב.
 - 1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. תנוחה וחתכים ראה נספח תנועה (נספח מס' 5).
 - 2) הנספחים הנ"ל הם מנחים בלבד, יתכנו שינויים בתנוחה ובמפלסים העקרוניים. תכנון מפורט לדרכים יעשה ע"ג מדידה מעודכנת.
 - 3) מבנה הדרך יקבע בזמן התכנון המפורט ע"י מהנדס הכבישים ויועץ הקרקע.
 - 4) סוג ודוגמת הריצוף במדרכות יקבעו ע"י אדריכל הפיתוח, בעת הכנת תכנית פיתוח מפורטת.
 - 5) ניקוז הכבישים יעשה ע"י צנרת תת-קרקעית שתחובר ותתואם למערכת הניקוז הכללית באזור.
 - 6) ייצוב המדרונות של הדרכים יעשה ע"י קירות תומכים, או סלעיות באישור מהנדס העיר בגובה שלא יעלה מעל 1.5 מ'. קירות תומכים לאורך הדרכים יהיו על חשבון שטח המגרשים הגובלים.
 - 7) פני הקירות יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת בחזיתות הפונות לדרכים ולשטחים הציבוריים הפתוחים. (ראה סעיף 20 דלהלן).
 - 8) לאורך הדרכים תבוצענה נטיעות של עצים משני צידי הדרך כל 10 מ' בתוך ערוגה, לאורך מפרצי החניה בדרכים יבוצעו הפסקות של איי ריצוף בתוספת נטיעות. יש לתאם את

הנטיעות עם מהנדס התנועה, הכבישים, החשמל, המים,
הביוב והתקשורת.

18. שטח בו הבניה אסורה

השטח המסומן בתשריט מותחם בקו שחור ומלא בקווים אלכסוניים רציפים,
הוא שטח בו הבניה אסורה (חלק ממגרש 201).

19. שטח המחייב טיפול גיאוטכני וניקוז

- א. השטח המסומן בתשריט מותחם בקו שחור ומלא בקווים אלכסוניים מקוטעים, הוא שטח בו הבניה אסורה ללא טיפול מחמיר בניקוז וללא התייחסות מיוחדת לביסוס ויציבות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא אישור תכנית בינוי על ידי יועצי ניקוז וביסוס המקובלים על דעת משרד הבינוי והשיכון ועל פי העקרונות המוצגים בנספח מס' 4.
- ג. תוגש תכנית חיבור הניקוז של המגרש למערכת ניקוז כלל שכונתית לאישור מהנדס העיר כחלק מהמסמכים הנדרשים להיתר בניה ואישור ביצוע כתנאי לטופס 4.

20. הוראות כלליות לפיתוח

- א. המגרשים המיועדים לבניה ציבורית ולמגורים, יוקפו בקיר בציפוי אבן, שלא יעלה מעל גובה 4.0 מ' לכיוון חזית הרחוב/שטח ציבורי. בגבול בין מגרשי מגורים אפשר שיבנה קיר נמוך יותר ועליו מעקה שבכה, בתנאי שגובה הקיר לא יעלה מעל 4.0 מ'. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית ויצופו באבן מרובעת מסותתת בעיבוד חאמי, טובזה או טלטיש. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות (קופינג). יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית. פתחי הניקוז יהיו מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י מהנדס מורשה ויעמדו בדרישות התקנים הישראליים הרלוונטיים.
- ב. כל קדמת המגרש במגרשי המגורים מחזית הבית ועד לדרך מיועדים לגינון, רחבות כניסה, פיתוח שטח משותף, שבילי גישה וחניה.
- ג. בתוך השטחים המשותפים של כל מגרש מיועד למגורים יתוכנן ויבוצע לרווחת התושבים גינון משותף כולל ספסלים, תאורה, מתקני משחקים וכו'.
- ד. שטח המגרש, הגגות, החניות, דרכי הגישה ושטחי הגינון המשותפים והפרטיים ינוקזו ויחוברו למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים, בכפוף להנחיות נספח ניקוז מצורף ונספח פיתוח. בנוסף תכנון הפיתוח יעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר בשטחי הגינון המשותפים והפרטיים (בכפוף לתנאי המגרש והנחיות הקרקע והניקוז). יש לציין את פתרונות הניקוז בבקשה להיתר הבניה. לא תאושר בקשה להיתר עד להגשת תכנית כלל שכונתית לטיפול בניקוז ובמיוחד בנגר העילי כאשר רצוי לרכז את מי הניקוז למערכת השצ"פים.
- ה. יותר מעבר עילי של ניקוז ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים, ומגינה פרטית לגינה פרטית אחרת באותו מגרש. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז במקומם המדוייק בבקשה להיתר הבניה. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, כדי למנוע פגיעה בשצפ"ים.
- ו. אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים ו/או הפרטיים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אויר, מיכלי הסקה וכו' בתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבנין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור ו/או ישתלב באדריכלות המבנה.

- ז. כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.
- ח. עמדות אשפה יהיו מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח או בבנין כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש, בהתאם למודגם בנספח הבינוי והפיתוח ויתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה. חדר אשפה מקורה לא ייחשב במנין אחוזי הבנין.
- ט. חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים. יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול בין המגרשים או לגבול המגרש. מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס העיר ותיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את מעבר התשתיות במקומם המדוייק בבקשה להיתר הבניה.
- י. תוכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס העיר. הביוב יתחבר לרשת הביוב העירונית הקיימת ומשם למאסף ראשי המגיע למכון הטיהור בצרעה. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים.
- יא. גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. כל אזורי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת. כמות העצים במגרשי המגורים לא תפחת מ-1 עץ לכל יח"ד ו-1 עץ בכל גינה פרטית ושטח משותף. חלה חובת נטיעת עצים בוגרים לפחות עץ אחד לכל 2 יח"ד. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות 5 עצים ינטעו עד מרחק של 7 מ' ממקום הכניסה הראשית לבניין. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ. עצים בוגרים הגדלים במגרש יש לשמור. אין לעקור אותם אלא באישור הרשות המקומית. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כאזורים בעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תישתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד. כמו כן יש להקיף באזורים אלו על מרחק של לפחות 3 מ' בין הצמחיה ובין חציצי הניקוז והמאספים.

הוראות כלליות לפרטי בניין:

21.

- א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד מוסמסם טלטיש או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן.
- ב. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף או קורות פלדה למזוזות מעל מפתחים רחבים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.
- ג. גגות ומרפסות:
- (1) בכל הבניינים בתחום התכנית יבנו גגות משופעים. שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזווית שבין 23° ל- 30° . לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפוע הגג בבניין אחד, אלא אם מצוין אחרת בנספח מס' 1.
- חומר הגמר של הגגות המשופעים יהיה רעפי חרס עם

- מזחלות גג גלויות (ללא ארגזי כיסוי).
 נפח חלל הגג הניתן לניצול (מעל גובה 2.2 מ' נטו) יחשב כשטח עיקרי.
- (2) יותרו גגות שטוחים במקרה של מרפסות גג או כגגות המשמשים כאזורים טכניים
- (3) במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת 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 מעקה מצופה אבן בחלקו החיצוני.
 למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים.
 יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות לכל בנין יהיה פתרון אחיד לפרגולות עפ"י הפרטים שבתדריך. מרפסות מקורות פתוחות. כאמור לעיל לא תיכללנה בשטחי הבניה.
 פרט מחייב לביצוע הפרגולה יכלל בהיתר הבניה.
- (4) 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 הבניין, 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 איוורור, אנטנות וכד'.
 האזור הטכני יוקף בקיר בגובה 2.0 מ' לפחות, מצופה אבן בחלקו החיצוני.
 לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, מעבר לקו של 40°.
- (5) ניקוז גגות ומרפסות המבנים יתחבר למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים ו/או מערכת הניקוז במגרשי החניה. כל זאת בתאום מלא עם הרשות המקומית.
- ד. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.
- ה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים), בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג. בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם המירבי 2.20 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.5 מ' לפחות.
- ו. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם מפח פלדה מגולוון וצבוע. מתקנים כמו: מצננים, מזגנים למיניהם וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ז. אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התוכנית יקבעו בהיתר הבניה.
- ח. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.

ט. מסתור כביסה: מסתורי הכביסה לא יבלטו בשום מקרה מקו הבניין המתוכנן. הם יבנו מחומרים קשיחים כגון בטון, G.R.C או רפפות אלומיניום, וישתלבו באופן הרמוני במעטפת הבניין.
י. חניות מקורות:

- (1) לפחות 15% משטח מעטפת החניה תיוותר פתוחה לאור ואויר טבעי.
- (2) פתחים אלו יהיו בגובה מקסימלי של 2.2 מ' מפני החניה
- (3) יש לסגור פתחים אלה ע"י סבכת אלומיניום, טרה-קוטה, GRC וכדו'.
- (4) פנים החניה יהיה מטוייך וצבוע כולל התקרה
- (5) כל הצנרת הגלויה תהיה צבועה .

22. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון הוא אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, למתחם שלם או חלק ממנו, המבוססת על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך בקנ"מ 1:250 לפחות, אשר תכלול העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, פתרונות ניקוז, פרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול בהתאם לעקרונות נספח מס' 4 ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. כמו כן תכלול התכנית, סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית על פי מתחם שלם או חלקו. סכמת המתחמים מופיעה בנספח מס' 1.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר שינויים במפלסים עד גובה 1 מטר וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.
- ד. מניעת דרדרת ושפכי עפר – לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. קודם תחילת עבודות הבניה והחפירה במגרשים יבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכיוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף, באישור הרשות המקומית. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בנייה 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 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.
- ו. תנאי למתן היתר בניה, לרבות מבני ציבור, הוא קבלת אישור בכתב ממחלקת תכנון של חברת חשמל לישראל – מחוז ירושלים.
- ז. קיר תמך בגבול המגרש המיועד לצורכי ציבור יתוכנן לפי הנחיות מהנדס העיר ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח הצמוד במועד ביצוע עבודות עפר במגרש הצמוד ולא ינתן היתר להמשך עבודות בניה ללא סיום קיר התמך לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ח. בבקשה להיתר בניה חובה לכלול גם את הנתונים הבאים:

- (1) פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין בהתאם לסעיף 21 ג' 3.
- (2) סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
- (3) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.
- (4) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
- (5) פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.
- (6) פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.
- (7) במגרשים המיועדים למסחר יצורפו פרטי שילוט.

- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח מבני ציבור ושצ"פים בד בבד עם מגרשי המגורים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- י. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת בקשה להיתר לניצול לפחות 80% מסה"כ הזכויות במגרש, וסימון מקום ניצול עתידי של יתרת הזכויות.
- יא. יזם התכנית יספק בתוך או בצמוד לגבול התכנית אתר זמני לצורך תחנת איסוף עודפי עפר במידה והדבר ידרש ע"י מהנדס המועצה. ניתן להקים אתר כזה בתוך שצ"פ.
- יב. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע בפועל של תכנית הביוב המאושרת ע"פ סעיף 20 י' ורישום אצל מפעיל מכון הטיהור.
- תנאים למתן טופס 4:**

- א. 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.
- ב. גמר ביצוע המבנה במלואו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, כולל ביצוע בפועל של הפרגולות, מסתורי הכביסה ופרטי הבנין הנדרשים בסעיפים 20 ו- 21.
- ג. תוספות בניה יבוצעו בעמודות ובהינף אחד כאשר חובה ליצור רצף בניה מקומת הקרקע כלפי מעלה.
- ד. תנאי למתן טופס 4 יהיה הסדרתו ופינויו של האתר הזמני לאיסוף עודפי עפר.
- ה. תנאי למתן טופס 4 או טופס אכלוס ראשון הנו ביצוע תכנית הסדרי תנועה בשלמותה כמאושר לפני מתן היתרי בניה ראשונים.
- ו. תנאי למתן טופס 4 במגרשים עם בעיות גיאוטכניות הוא הגשת תכנית חיבור ניקוז של המגרש למערכת ניקוז כלל שכונתית לאישור מהנדס העיר.

הפקעה:

24. מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יוחכרו לרשות המקומית או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
25. חלוקה חדשה:
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
26. תכנית לצורכי רישום:
- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש כחוק שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

מס' קומות				שטח בניה מירבי במ"ר										מס' יח' למגרש	טיפוס בנין	ייעוד	מגרש מס'
גובה מקס' במ' מתחת מפלס 0.00	גובה מקס' במ' מעל מפלס 0.00	סה"כ מס' קומות	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	סה"כ שטחים למגרש	שטח עיקרי			שטחי שירות								
						סה"כ שטח עיקרי	מתח מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	חניה	סה"כ שטחי שירות	מתח מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00					
אזור מגורים ב' מיוחד																	
-9	21	9	3	6	2873	2340	694	1646	-	533	93	440	25	D	מגורים	107	
-9	21	9	3	6	2873	2340	694	1646	-	533	93	440	25	D	מגורים	108	
-9	21	9	3	6	2873	2340	694	1646	-	533	93	440	25	D	מגורים	109	
-9	12	5	2	3	2013	1711	234	1477	350	302	62	240	14	A2	מגורים	110	
-9	12	6	3	3	2277	1944	702	1242	400	333	93	240	16	A1	מגורים	111	
-9	12	6	3	3	2277	1944	702	1242	400	333	93	240	16	A1	מגורים	112	
-9	12	6	3	3	2277	1944	702	1242	400	333	93	240	16	A1	מגורים	113	
-9	15	4		4	3162	2338	-	2338	700	824	-	824	20	A	מגורים	114	
-9	12	6	3	3	2277	1944	702	1242	400	333	93	240	16	A1	מגורים	115	
-9	12	6	3	3	2277	1944	702	1242	400	333	93	240	16	A1	מגורים	116	
-	15	4		4	1581	1169	-	1169	350	412	-	412	10	A	מגורים	117	
-	15	4		4	1581	1169	-	1169	350	412	-	412	10	A	מגורים	118	
-	12	5	2	3	2013	1711	234	1477	350	302	62	240	14	A2	מגורים	119	
-	12	5	2	3	2013	1711	234	1477	350	302	62	240	14	A2	מגורים	120	
-	15	4		4	1581	1169	-	1169	350	412	-	412	10	A	מגורים	121	
-	15	4		4	1581	1169	-	1169	350	412	-	412	10	A	מגורים	122	
-	24	7		7	4461	3635	-	3635	1120	826	-	826	32	E1	מגורים	123	
ס"ה אזור מגורים ב' מיוחד 289 יח' 7468 מ"ר 39990 32522																	
אזור מגורים א' תיק לק"ר 9-52682-א																	
-	12	3		3	1423	1182	-	1182	315	241	-	241	9	B	מגורים	101	
-	12	3		3	1423	1182	-	1182	315	241	-	241	9	B	מגורים	102	
-	12	3		3	1423	1182	-	1182	315	241	-	241	9	B	מגורים	103	
-	12	3		3	1423	1182	-	1182	315	241	-	241	9	B	מגורים	104	
-	12	3		3	1423	1182	-	1182	315	241	-	241	9	B	מגורים	105	
-	12	3		3	1423	1182	-	1182	315	241	-	241	9	B	מגורים	106	
ס"ה אזור מגורים א' 54 יח' 1446 מ"ר 8538 7092																	
אזור מגורים ג'																	
-6	21	8	2	6	2609	2107	461	1646	170	502	62	440	23	D*	מגורים	124	
-6	21	8	2	6	2609	2107	461	1646	170	502	62	440	23	D*	מגורים	125	
-6	21	8	2	6	2609	2107	461	1646	170	502	62	440	23	D*	מגורים	126	
-6	15	6	2	4	2592	2152	510	1642	-	440	143	297	19	D2	מגורים	127	
-9	15	7	3	4	3821	3084	964	2120	-	737	186	551	34	E	מגורים	128	
-9	21	9	3	6	3066	2533	696	1837	-	533	93	440	25	D4	מגורים	129	
-9	21	9	3	6	3264	2635	915	1720	-	629	140	489	26	D3	מגורים	130	
-9	21	9	3	6	3264	2635	915	1720	-	629	140	489	26	D3	מגורים	131	
ס"ה אזור מגורים ג' 199 יח' 4474 מ"ר 22826 19360																	
סכ"ל התוכנית 542 יח' 13738 מ"ר 71354 58974																	

הערות לטבלה:

- א. נספח חישוב השטחים – לפי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992.
ב. ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות ולהיפך, באופן שלא יעלה על 5%.
- ג. ניתן לנייד זכויות בניה מעל גובה 0.00 אל מתחת לגובה 0.00 ולהיפך באופן שלא יעלה על 5%.

בעל הקרקע:

- 1. מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 34 ירושלים, 94583
טלפון: 6254121-02
- 2. עיריית בית שמש
ת.ד. 5 בית שמש
טל: 9909899-02

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים
רח' הילל 23 ירושלים 94581
טלפון: 6291141-02
פקס: 6291168-02

IL 10.04

אדריכלות
אילון ברנרד
משרד הבינוי והשיכון

מתכנן התכנית: פלסנר אדריכלים בע"מ
אדריכל אולריק פלסנר, מס' רשיון: 36108
רח' פרוג 33 תל אביב, 63417
טלפון: 5224022-03
פקס: 5238586-03

פלסנר
אדריכלים בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי ש...
לאישור רשויות התכנון הבוסטיות.
אין בה כדי להפנות כל זכות ליהושע התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עקבו הסכם מתאים
בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בנין הסטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
13-10-2004
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לטעון בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בתכנית ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

תקנון/141
10.10.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תוכנית מס' 1000000000
הועדה הישראלית להתיישות לאשר את התכנית
בשטח מס' 1000000000
במס' 1000000000
במס' 1000000000

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימגת אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____