

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0650853

הסדרה במתחם התעשייה אשתאול

ירושלים

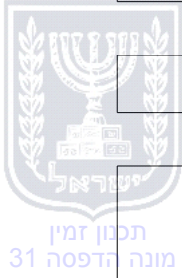
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה בסמכות מקומית ומציעה חלופה לפיתוח של מתחם אשתאול באזור התעשייה הרטוב, על ידי איחוד וחלוקה של מגרשים ושינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרה במתחם התעשייה אשתאול

שם התכנית

151-0650853

מספר התכנית

61.447 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

200205 קואורדינאטה X

631311 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה אשתאול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אשתאול

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29632	מוסדר	חלק		1, 4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/מק/350 / 1	801, 701, 402, 304, 201, 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/05/2005	3986	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/350 י ממשיכות לחול.	כפיפות	מי/350 / י
17/04/2013	4206	6577	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/מק/350 / 1 ממשיכות לחול.	כפיפות	מי/מק/350 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צפריר גנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צפריר גנני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	12: 38 31/12/2018	צפריר גנני	13/08/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 36 31/12/2018	צפריר גנני	03/10/2018			רקע	טבלת שטחים
לא		13: 46 15/01/2019	פלד שריר	03/10/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 58 02/10/2018	צפריר גנני	24/05/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 117 מושב שילת ד.ג. מרכז 7318800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	

(1) כתובת: ת.ד. 117 מושב שילת ד.ג. מרכז 7318800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	

(1) כתובת: ת.ד. 117 מושב שילת ד.ג. מרכז 7318800.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צפריר גנני	27109	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		Zafirir@pelle g-arch.com
כלכלן	יועץ כלכלי	איתמר יהודה רגב			שילת	(1)		052-5999899	08-6384615	Itamar@meg aor.co.il
	יועץ תחבורה	פלד שריר			נהריה	הנרקיס	1		077-7010017	psharir@gma il.com

(1) כתובת : א.ת. שילת 35.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 31



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה של מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים והחלפת שטחים לפי סעיף 62א. (א) (1)

ב. הגדלת שטחי הבניה הכוללים המותרים לבניה בייעוד מסחר ב 50% (8565 מ"ר) והקטנת שטחי הבניה הכוללים המותרים לבניה בייעוד תעשייה בשיעור זהה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית מ/מק/350 י 1, לפי סעיף 62 א. (א) (6)

ג. שינוי של הוראות תכנית מ/מק/350 י ותכנית מ/מק/350 י/1 בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי. שינויים בהוראות בינוי כלליות, שינויים בהוראות לקווי בנין, שינויים בהוראות עיצוב ופיתוח הסובב, שינויים בהוראות למגרשים השונים לענין תכסית וגובה מבנים, לפי סעיף 62א. (א) (5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	101
תעשייה	201
מבנים ומוסדות ציבור	701
שטח ציבורי פתוח	402
מסחר תחבורה ותיירות	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תחבורה ותיירות	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	21,410.77	34.84
שטח למוסדות	5,895.58	9.59
שטח ציבורי פתוח	8,377.42	13.63
שירותי דרך ונופש	4,055.2	6.60
תעשייה	21,708.92	35.33
סה"כ	61,447.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,895.58	9.59
מסחר	21,410.77	34.84
מסחר תחבורה ותיירות	4,055.2	6.60
שטח ציבורי פתוח	8,377.42	13.63
תעשייה	21,708.92	35.33
סה"כ	61,447.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1 ישמש למסחר</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח על פי תכנית מי/350/י למעט ההוראות הבאות:</p> <p>א. אחוזי הבניה באזור זה יהיו 120% בשתי קומות ראשיות למסחר. (עד 85% לקומה). ב. גובה מירבי לקומה ראשית יהיה עד 7 מטרים. סה"כ יסתכם גובה המבנה ב-עד 15 מטרים מעל קרקע מתוכננת, ללא מעקות, מתקנים ומערכות על הגג. גובה מעקה גג יהיה עד 3 מטרים מעל הגג, להסתרת מערכות. המעקה יבנה מחומרי הבנין. גובה מבנים מעל הגג (חי מדרגות, מעלית וכו') לא יעלה על 4.5 מטרים מעל פני הגג.</p>
ב	<p>חניה על פי תכנית מי/מק/350/י 1 מאזן החניה לאזור המסחר יחושב כחלק כולל מסך כל מקומות החניה המוצעות ביעודים השונים בשטח התכנית.</p>
4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
	<p>על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1 מיועד לתעשייה, מלאכה ומסחר משולבים, תעשיות טקסטיל הלבשה ומוצרי טקסטיל, מחסנים ואחסנה כולל מחסני קירור ומחסני ערובה, בתי מלאכה של אומנים אשר לא יגרמו מטרד סביבתי, חנויות מפעל, שירותי חניה קיוסקים ומסעדות, שינוע מטענים ומסופים, אולמות כושר ומועדוני ספורט, דפוס והוצאה לאור, מלאכה זעירה ושירותי תיקונים, תעשיית יהלומים ותכשיטים, משרדים הקשורים בנושא תעסוקה, מכירת כלי רכב, אולמות תצוגת רכב, מפעלים לאלקטרוניקה, קשר, תקשורת, מפעלים למכשירים מדויקים ולציוד רפואי, מעבדות ומכוני מחקר ביולוגי, טכנולוגי ומדעי לביוטכניקה והנדסה גנטית, מפעלי מחשבים עתירי ידע וטכנולוגיה אחרים.</p> <p>השימושים המותרים בקומות השונות יהיו כדלקמן: קומת מרתף - חניה, מחסנים, שרותים, חדרים טכנים. קומת כניסה וקומה א' - תעשייה, מסחר, אחסנה שרותים וחניה. שאר הקומות - תעשייה, מלאכה, משרדים ושירותים.</p>



	4.2	
<p>תעשייה</p>		
<p>במבנה תעשייה תותר הקמת חנות מפעל בשטח שלא יעלה על 15% משטח קומת הקרקע לאחר מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש.</p>		
	4.2.2	
<p>הוראות</p>		
	א	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>		
<p>על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1</p>		
<p>תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד. בחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים למיניהם באישור הועדה המקומית.</p>		
	4.3	
<p>מסחר תחבורה ותיירות</p>		
	4.3.1	
<p>שימושים</p>		
<p>ישמש למסחר על סוגיו ובנוסף על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1 ישמש לשירותי דרך, מרכז לפעילות נופש, ספורט, מרכז מידע ושרות למטילים, קאנטרי קלאב, כנסים, אכסניה וכיו"ב.</p>		
	4.3.2	
<p>הוראות</p>		
	א	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>		
<p>על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1</p>		
<p>1. באזור זה ניתן להתקין חניה שתשמש גם את מגרשי המסחר והתעשייה הסמוכים.</p>		
<p>2. תותר גישה לציבור בכלי רכב ותנועת הולכי רגל דרך מגרש זה למגרשי התעשייה והמסחר הסמוכים.</p>		
	4.4	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>		
	4.4.1	
<p>שימושים</p>		
<p>על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1</p>		
<p>שירותים ופעילויות של מבני מוסדות פרטיים כגון מכוני הכשרה מקצועית, מכללות, מרפאות פרטיות וכיו"ב.</p>		
	4.4.2	
<p>הוראות</p>		
	א	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>		
<p>בהתאם לתכנית מי/מק/350/י 1</p>		
<p>1. באזור זה ניתן להתקין חניה שתשמש גם את מגרשי המסחר והתעשייה הסמוכים.</p>		
<p>2. תותר גישה לציבור בכלי רכב ותנועת הולכי רגל דרך מגרש זה למגרשי התעשייה והמסחר הסמוכים.</p>		
	4.5	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>		
	4.5.1	
<p>שימושים</p>		
<p>על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1</p>		
<p>גינון ונטיעות</p>		
<p>פינות משחק וישיבה</p>		
<p>בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מבנים ומתקנים כמפורט בהוראות תמ"א 3</p>		
<p>בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת דרכי גישה לכניסות ויציאות ממגרשים.</p>		



שטח ציבורי פתוח	4.5
על שטח זה יחולו הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>על פי תכנית מי/350/י ותכנית מי/מק/350/י 1</p> <p>על שטח זה יחולו הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 15	(2) 85	(1)	(1)	(1)	25695	101	מסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 18	(2) 50	(1)	(1)	(1)	24002	201	תעשייה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3)	(2) 35	(1)	(1)	(1)	2848	801	מסחר תחבורה ותיירות	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 18	(2) 50	(1)	(1)	(1)	7082	701	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר בליטת גוונים ומדרגות חירום מפלדה לתוך מרווחי הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתכנית מי/ 350 ותכנית מי/מק/350 י 1.

(2) ללא גוונים ומדרגות חירום.

(3) יותר מעקה בגובה 3 מ ויותר מבנים מעל חדרי מדרגות מעלית וכו בגובה 4.5 מ מעל גג עליון.

(4) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של ביתני תשתית כגון - טרנספורמציה, מיכלי גז, אשפה וכיו"ב בתוך תחומי קווי הבנין של המגרשים בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח הביתנים לא יעלה על 20 מ"ר מעל פני הקרקע. - אפשר שהמתקנים יהיו בתת הקרקע ועד גבולות המגרש. - הקירות החיצוניים של ביתני תשתית, ייבנו באבן כפי האבן של הבנין הקיים, או הבנין שיבנה תכנון זמין מונה הדפסה 31 על המגרש. - בעל זכויות במגרש גובל יתן הסכמתו לבניית מבני תשתית בגבול משותף עם מגרשו. באין הסכמה כאמור ינקטו הליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה. - שטח הביתנים הנ"ל לא יכלל במניין אחוזי הבניה. 	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. לא יהיו גדרות בין המגרשים וישמר שטח פתוח בתכנון כולל של המתחם.</p> <p>ב. שילוט בחזיתות המבנה המסחרי יהיה בעיצוב מיוחד למותג וייקבע במקום בולט ובתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>ג. במבנה המסחרי יותר לבנות גגונים ומדרגות חירום מקונסטרוקציה קלה בתחום המרווחים עד קו 0.</p> <p>ד. גובה מעקה גג יהיה 3.0 מ מעל מפלס גג עליון ויבנה מחומר הבנין או בשילוב עם מעקה מתכת.</p> <p>ה. גובה מבנים מעל הגג, חדר מדרגות מעלית וכו') לא יעלה מעל 4.5 מ מעל גג עליון.</p> <p>ו. תותר הקמת עמוד פרסום (טוטם) בגובה עד 42 מ, בתאום עם הועדה המקומית.</p>	
6.3	קווי בנין
<p>יהיו על פי תשריט, יותר קו בנין 0 לצורך בנית חניון תת קרקעיץ</p>	
6.4	עתיקות
<p>תנאי למתן היתר בניה - תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלח 1978</p> <p>במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק רשות העתיקות, התשלח 1978 והתשמט 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינויים בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.5

חניה

טבלת מאזן חניה

יעוד הקרקע : מסחר (תא שטח 101)

שטח (מ"ר) : 25695

מפתח חניה : "רכב פרטי : כל 150-50 מ"ר מספר טווח

תפעולי : עד 2000 מ"ר כל 400 מ"ר, עד 10,000 מ"ר לכל 2000 מ"ר, מעל 10,000, כל 4000 מ"ר אופניים : כל 300 מ"ר עד 50% מחוץ למבנה.

חניות דרושות : פרטי : 171-514

תפעולי : 13

אופניים : 86

חניות מוצעות : פרטי : 300

תפעולי : 13

אופניים : 86

יעוד הקרקע : תעשייה (תא שטח 201)

שטח (מ"ר) : 24002

מפתח חניה : רכב פרטי : כל 120 מ"ר מירבי

תפעולי : עד 2000 מ"ר כל 500 מ"ר, עד 10,000 מ"ר לכל 2000 מ"ר, מעל 10,000, כל 4000 מ"ר

חניות דרושות : פרטי : 200

תפעולי : 12

אופניים : -

חניות מוצעות : פרטי : 200

תפעולי : 12

אופניים : -

יעוד הקרקע : מסחר תחבורה ותירות (שרותי דרך ונופש) (תא שטח 801)

שטח (מ"ר) : 2,848

מפתח חניה : רכב פרטי : כל 150-50 מ"ר מספר טווח מעל 10,000 מ"ר לכל 150-50 מ"ר

תפעולי : עד 2000 מ"ר כל 400 מ"ר, עד 10,000 מ"ר לכל 2000 מ"ר, מעל 10,000, כל 4000 מ"ר. אופניים : כל 300 מ"ר עד 50% מחוץ למבנה.

חניות דרושות : פרטי : 19-57

תפעולי : 6

אופניים : 9

חניות מוצעות : פרטי : 38

תפעולי : 10

אופניים : 9

יעוד הקרקע : מוסדות ציבור (תא שטח 701)

שטח (מ"ר) : 7,082

מפתח חניה : רכב פרטי : כל 50-30 מ"ר מספר טווח

אופניים : כל 250 מ"ר עד 20% מחוץ למבנה.

חניות דרושות : פרטי : 142-236

תפעולי : -





חניה	6.5
<p>אופנים : 28</p> <p>חניות מוצעות : פרטי : 184</p> <p>תפעולי : -</p> <p>אופנים : 28</p> <p>סה:כ</p> <p>שטח (מ"ר) : 59,627</p> <p>חניות דרושות : פרטי : 532-1007</p> <p>תפעולי : 31</p> <p>אופניים : 123</p> <p>חניות מוצעות : פרטי : 722</p> <p>תפעולי : 32</p> <p>אופנים : 123</p>	



חניה	6.6
<p>א. חניה תהיה על פי התקן.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה מספקים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לעסק או למבנה שיוקמו בשטח.</p> <p>ג. במקום בו הטופוגרפיה תאפשר, תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית, בקו בנין 0, בכפוף לפתרון אדריכלי הולם.</p> <p>תותר חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>החניות כולו יבנה מתחת לפני הקרקע ולא יבלוט חלק כלשהו ממנו מעל מפלס הקרקע הסופי.</p> <p>- הגובה הפנימי של החניות מרצפה תחתונה עד לתקרה עליונה של חניות לא יל על 2.45 מ'. למעט בשטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחנית רכב כבד, שבהם יותר גובה גדול יותר, בתיאום עם מחלקת הסדרי תנועה במועצה האיזורית.</p> <p>- ניתן יהיה לאחד חניונים במגרשים צמודים בהסכמת כל בעלי הקרקע.</p> <p>ד. בבנין בו יופעלו שימושים מעורבים יחשב התקן בנפרד לכל שימוש.</p> <p>ה. לשימושים שלא מופיעים בהוראות תכנית זו יידרש תקן חניה שיהיה תקף באותו זמן.</p>	



חשמל	6.7
<p>1. תותר הקמת חדרי שנאים בכל אחד מהמגרשים בהתאם לצורך החשמלי ובתאום עם חברת החשמל. הביה בפועל תהיה לפי הצרכים ותתואם עם חברת החשמל בשלב מתן הערות להיתר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>3. בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר הבניה, התוכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>4. תכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשת והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות המתחם. הקווים יועלי על יי מודד מוסמך.</p> <p>5. רשתות וכל מתקני חברת החשמל הקיימים יועתקו, באם יידרש, על ידי חברת החשמל לאחר</p>	

6.7	חשמל
	<p>בקשה רשמית ועל חשבון המבקש.</p> <p>6. תותר הקמת קווים ואביזריי חשמל ודרכי גישה אליהם.</p> <p>7. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני 2.00 מ, מציר הקו 2.25 מ</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני 1.50 מ, מציר הקו 1.75 מ.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 6.5 מ.</p> <p>בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 8.5 מ.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 13 מ</p> <p>בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 20.0 מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35.0 מ</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
6.8	פיתוח תשתית
	<p>בעלי זכויות החכירה במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק אשר יגרם לדרך ולכל מתקן בין אם על קרקע ובין אם</p>

6.8 פיתוח תשתית	
	תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים באותו שטח.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת נספח בינוי ופיתוח לתכנית אשר יתיחס גם לתנועה, בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו. 2. הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית 3. קבלת אישור מעצ לכניסות למגרשים ואישור רשויות התימרור להסדרי התנועה והכניסות. 4. תאום עם משרד הבריאות 5. הגשת תכנית ניקוז כולל התיחסות לתכנית הבניה בכדי לאפשר החדרה מירבית של מי נגר עילי. 6. מסמכי הבקשה להיתר יכללו חתכי בינוי ופיתוח, פרטי מיקום וגובה מבנים ומתקנים לרבות התיחסות לארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום כניסות, פירוט חומרי הבניה, עבודות עפר חפירה ומילוי, עבודות פיתוח, תשתיות וכיו"ב, בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המצוץ לתכנית זו. 7. היתר בניה ינתן בשלב אחד, ויכלול היתר עבור עבודות עפר וקירות תומכים והיתר עבור המבנה המתוכנן. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום העבודות המבוקשות עם הועדה המקומית לתכנון ובניה ועם משרד התשתיות. בעניין קו המים החמישי לירושלים.

6.10 כתב שיפוי	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו על ידי הועדה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

6.11 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

עד 10 שנים