

על תכנית זו חלות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990 וחוק הבניה התשכ"ה 1965

משרד  
33/22/9

הועדה המחוזית לתכנון ומבנה  
16-04-1991  
נתקבל בהחלט

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית בנין ערים מס' 9\במ\33

שינוי לתכנית המתאר המקומית לקרית גת מס' 15/101/02/9 ותכנית 1/126/03/9

מחוז: דרום

נפת: אשקלון

מקום: קרית גת - שכונות מערביות

גוש: חלקות:

1565 חלק

1570 חלק

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583

יוזם התכנית: משרד הבנוי והשיכון רח' הלל 23, ירושלים 91007

המתכנן: שמעון שפירא - אדריכל רחוב הארנון 20, ירושלים 94517

משרד הפנים מחוז דרום  
דצמבר 1990  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הועדה המחוזית לתכנון ומבנה (מס. 33/22/9)  
הועדה לבניה למגורים (מס. 10)  
החליטה ביום 22/10/90 להסד את התכנית  
יו"ר הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הועדה המחוזית לתכנון ומבנה (מס. 33/22/9)  
הועדה לבניה למגורים (מס. 23)  
החליטה ביום 22/10/90 להסד את התכנית  
מנהל מטה התכנון  
יו"ר הועדה לבניה למגורים

דברי הסבר לתכנית בנין ערים 33/בח/9 בקרית גת (שנוי  
לתכנית מתאר המקומית לקרית גת מס' 15/101/02/9 ולתכנית  
1/126/03/9).

התכנית המוצעת קובעת שמושי הקרקע ותכנון התשתית לבנית שכונות מגורים עם בערך 1630 יחידות דיור בשטחים הצפון מערבים של קרית גת. שטח השכונה כ-415 דונם.

שכונה זו הינה אחת מארבעת השכונות המערביות של קרית גת, שתכלול בשלבים הסופים שלה כ-4300 יחידות דיור, לא כולל יחידות מגורים בשכונות בנה ביתך הקיימים באזור.

#### עקרונות התכנון:

- 1) בניית שכונה על רשת דרכים בצורת GRID.
- 2) תכנון ציר ירוק כולל רחוב מאסף משני לאורך הוואדי העובר מצפון לדרום בו מרוכזים השטחים הפתוחים העקריים כמו כן רוב השמושים הציבוריים, ציר הירוק קושר את כל השכונות המערביות.
- 3) יצירת מבנים עם בתים של 2-3 קומות מעל קומת עמודים בעלי מימדים צנועים ו"מקובלים".
- 4) הפניית כניסות רוב הבנינים לרחובות ומדרכות, דבר אשר תבטיח ריכוז פעילות והתענינות ברחובות, כמו כן תבטיח את האופי הפרטי של שטחי הירק והשטחים הפתוחים של המגרשים עצמם.
- 5) חניית רכב ברחובות (עד 70% מהכמות הנדרשת) על מנת ליצור מוקד וריכוז של פעילות ברחוב ובמדרכה ועל מנת להפחית שטחי אספלט גדולים בין הבנינים, צורת תכנון אשר תבטיח שטחים ירוקים פרטיים מירבים.
- 6) יצירת שטחים ציבוריים קטנים בצמתות רחובות פנימיים, על מנת ליצור מקומות מפגש לילדים, מבוגרים וכו' אשר יבטיחו פעילות מירבית וממושכת ברחובות.
- 7) קביעת תכנון מפורט ומנחה לבניית תשתית דרכים, רשתות חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו'.

התכנית הוזמנה ע"י משרד הבנוי והשכון, מחוז ירושלים, ותוכננה ע"י ארכיטקט שמעון שפירא.

1.12.90

ארכיטקט שמעון שפירא

על תכנית זו חלות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990 וחוק הבניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי קרית גת  
תכנית בנין ערים מס' 9\במ\33  
המהווה שינוי לתכנית המתאר לקרית גת  
מס' 15/101/02/9 ותכנית 1/126/03/9  
שם התכנית

1

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9\במ\33 אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט (להלן: התכנית) המהווה שנוי ופירוט לתכנית המתאר המקומית לקרית גת מס' 15/101/02/9 ותכנית 1/126/03/9

מסמכי התכנית:

2

התכנית כוללת 17 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקנ.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, וגליון אחד של נספח בנוי מנחה בק.מ. 1:1250.

2.1

שטח התכנית

3

כ-415 דונם

מטרות התכנית

4

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים ע"י קביעת שימוש קרקע ומגבלות בניה

ציונים בתשריט כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא

5

מתן היתרי בניה והצורך בתכנון מפורט

6

לא ינתן היתר לבניה ולא תשמש קרקע או מבנה באזור המסומן בתכנית לכל תכלית פרט לאלו המפורטים

בתשריט, בהוראות וברשימות, להלן לגבי האזורים שבו נמצאים הקרקע או המבנה.

הצורך בתכניות פיתוח ובנוי מפורטות בק.מ. 1:500 7

7.1 כמו כן לא יוצא היתר בנין במבננים עד שאושרה תכנית בנוי ופיתוח בק"מ לפחות 1:500 למגרשים במבננים W-A אשר מפרטת: הגבהים של הכבישים, הבניינים, קירות, גדרות וכולי, המשטחים הנטועים והמרוצפים, קביעה סופית של קווי אבני השפה ומקומות חניה, מיקום מתקנים הנדסים שונים, מערכת תשתית, תאורה בחוץ, כניסות למגרשים ושטחי חניה בתוך המגרשים, פרוט גבולות חלוקת משנה וצורת העמדת בניינים, וקווי הבנין הקובעים.

7.2 תכנית הבנוי תוכן לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית התקפות בזמן הגשתה ותוגש לאישור הועדה המקומית.

אזור מגורים ג 8

על כל מגרש יבנה מספר בניינים לפי המסומן בטבלה מס' 2. בנין יהיה שילוב של אחד, שתיים, או שלושה אגפים שלכל אגף כניסה נפרדת. אגף יכול להיות 2 קומות + קומת עמודים לפי סעיף 8.2.1 או 3 קומות + עמודים לפי סעיף 8.2.2 או בניינים ארוכים לפי סעיף 8.2.3. בנין יכול להיות שילוב של אגפים בעלי מספר קומות שונה בתנאי שסה"כ מספר הדירות ושטח וממדי הבנין יהיו לפי המפורט בהוראות ובטבלה מס' 2.

אגפים 2 או 3 קומות + קומת עמודים 8.1

8.1.1 אגפים של 2 קומות + קומת עמודים יכללו בדרך כלל 5 דירות. לכל אגף כניסה וחדר מדרגות הממשיך למפלס הגג. לכל קומה 2 דירות, ובקומת עמודים דירה אחת.

גובה הבנין 8.1.2  
בבניני 2 קומות וקומת עמודים גובה הבנין לא יעלה על 12.0 מ' מגובה מפלס הכניסה עד למפלס הריצוף בגג. מפלס הכניסה בקומת הקרקע לא יעלה על 1.0 מ' מגובה המדרכה. בבנינים של 3 קומות + קומת עמודים הגובה לא יעלה על 15.0 מ'.

קומת גג 8.1.3  
חדר המדרגות ימשך למפלס הגג. יבנה מעקה אטום בהמשך ישר לקו החזיתות ובאותו חומר עד לגובה 1.10 מעל מפלס הגג המרוצף.

קווי הבנין 8.1.4  
המרווח הקדמי יהיה 0- מ'; בבנין שמשולב בו יותר מאגף אחד החזית הקדמית של כל אגף תהיה בנטיגה אחת מהשניה לפחות -1.5 מ'.

מרווח בין הבנינים או האגפים 8.1.5  
המרווח בין הבנינים יהיה לפחות -3.0 מ'. לא תותר פתיחת חלונות של חדרי מגורים בחזית צדדית, אם המרחק לבנין השכן פחות מ-6.0 מ'. תותר פתיחה לחלונות במרווח בין 6-8 מ' בתנאי שלא יהיו אחד מול השני.

קומת עמודים ושטח החצר 8.1.6  
לדירת קומת הקרקע יהיה שטח חצר צמוד ופרטי עם גישה ישר מהדירה בשטח של לפחות 30 מ<sup>2</sup>. לדירות בקומה א' תותר בניית מדרגות חיצוניות צמודות ומקבילות לחזיתות הבנין לחצר צמודה ופרטית בגודל לא פחות מ-25.0 מ<sup>2</sup>.

דירות קומה עליונה 8.1.7  
דירות בקומה העליונה (או אחת הדירות) יכולות להיות בשני מפלסים בנויים עד 2/3 משטח הקומה הטיפוסית והשטח הנותר יהיה משטח גג מרוצף ("דירת קוטג'") צמודה לדירה.

### תוספת דירות

8.1.8

תותר הגדלת כמות הדירות ב-10% מבלי להגדיל השטח המותר לבנייה ומספר הקומות ובנינים לפי טבלה מס' 2. וכל זאת באישור הוועדה המקמית ומלבד שתוספת מקומות החנייה יהיו לפי הדרוש בתחומי המגרש..

### בנינים ארוכים

8.2

במגרשים מס' 24, 30, 31, 33, 34, 104, 120, 141, 142, 211, 212 יבנה בנינים ארוכים בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק"מ לפחות 1:500.

הבנינים יכללו לא יותר מ-3 כניסות (חדרי מדרגות). לכל בנין 2 קומות + קומת עמודים כאשר 2 דירות לקומה לכל חדר מדרגות. תותר בניית דירות בקומת קרקע לפי סעיף 8.1.6 ותותר בניית דירות ב-2 מפלסים בקומה עליונה לפי סעיף 8.1.7.

8.2.1

### קווי בנין לכוון שטח ציבורי פתוח

8.2.2

במגרשים מס' 31, 33, 34, 141, 142, 211, 212, יבנו בנינים ארוכים, כאשר החזית העיקרית או חלק ממנה תהיה מקבילה לגבול המגרש הפונה לשטח ציבורי פתוח ובמרחק של לפחות 3.0 מטר, אך לא יותר מ- 5.0 מטר ממנה. לאורך הגבול תבנה גדר עד גובה 60 ס"מ.

### בנינים ארוכים עם חזית מסחרית

8.2.3

בקומות עמודים של הבנינים הארוכים במגרשים 24, 30, 112, 104, 120 תותר בניית חנויות ושימושים ציבוריים או קהילתיים וכ"ו. השטח המסחרי לא יעלה על 40% משטח קומת העמודים ושטחים ציבוריים או קהילתיים לא יעלו על 20% משטח קומת עמודים. גובה קומת עמודים יהיה 4.80 מ' מעל גובה המדרכה ותותר בניית גלריות על 40% משטח החלל בקומת הקרקע. קו חזית המסחרית המסמן בתשריט אינו מהווה קו בנין מחייב אלא כוון חזית חנויות.

אזור מגורים מיוחד (ד)

9

במגרשים מ"ס 201, 202, 203, 204, 208 תותר הקמת בניינים ארוכים בני שש קומות אולם לא פחות מארבע קומות מעל קומת העמודים.

9.1

בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח מפורטת בק"מ לפחות 1:500 גובה הבניינים או אגפי הבניינים יכול להיות במספר קומות משתנה. במגרשים 201, 203, 208 תותר בניית בניין או חלק מבניין בגובה 8 קומות (מעל קומה מסחרית או קרקע לפי הצורך) לפי המסומן בנספח בנוי.

9.2

כמות הדירות לא תעלה על 180 יחידות. תותר בניית דירות דו-מפלסיות בקומה עליינה, לפי סעיף 8.1.7, שטח הבנייה למגורים יהיה לפחות 100.0 מ"ר ליחידת דיור (ממוצע). גובה הבניינים או אגפי הבניינים יכול להיות במספר קומות משתנה בתנאי שסך הכל שטח הבניין יהיה לפי המותר.

9.3

במגרשים 201, 202 תותר בניית שטחים מסחריים וקהילתיים בקומת עמודים לפי המפורט בסעיף 8.2.3.

9.4

אזור מגורים א.

10

באזור מגורים א תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות. ובניינים פינתיים בעלי שתי קומות על עמודים עם 4 דירות.

בניינים דו-קומתיים

10.1

בניינים דו-קומתיים יבנו על חלקות משנה ברוחב לפחות 6.0 מ' עומק המגרש לא יהיה פחות מ-20 מ' אך שטח החלקה לא יהיה פחות מ-170 מ"ר. עומק הבניין לא יהיה יותר מ-15 מ', חצר קדמית תהיה לפחות 4.50 מ'. תותר בנייה של שתי קומות + עליית גג. גובה הבניין לא כולל עליית גג משופע יהיה לא יותר מ-6.0 מ' או

8.0 מ' עד פסגת הגג המשופע. הכניסה תהיה בגובה של לא יותר מ-50 ס"מ ממפלס המדרכה. שטח הדירות לא יעלה על 160 מ"ר, כאשר השטח בקומת הקרקע לא יעלה על 60% משטח הבנייה. ס"ה שיטת הבניה לא יעלה על 95% משטח החלקה בחצר הקדמית יהיה לפחות מקום חנייה אחד. לאורך קו הרחוב תבנה גדר בגובה בין 1.50 עד 2.0 מ'. תותר בניית גגות משופעים. תותר חלוקת מפלסים לפי ראות המתכנן בכל צורה שהיא, בתנאי שגובה הבנין לא יעלה על 8.0 מ' ממפלס הכניסה ועד לפסגת הגג. הבנינים יהיו צמודים זה לזה ואין לפתוח חלונות או פתחים לחלקה הצמודה. (תותר פתיחת פתחים לארובות אוורור, חצרות פנימיות וכ"ו). תותר בניית מרתף בכל שטח הבנין בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. לא תותר כל שימוש מסחרית או בתי מלאכה במרתפים.

#### בניני חצרות (בצורת שטיח)

10.2

בניני חצרות (בצורת שטיח) יבנו במגרשים 230, 232, 14, 22, 40, 42, 50, 220, 221 תותר בניית בניני חצרות צמודים זה לזה בצורת שטיח. על חלקות משנה שגודלן יהיה בערך 15x15 מ' ובשטח שלא יעלה על 225 מ"ר. תותר בנייה בקומה אחת או שתיים על לא יותר מ-60% (135.0 מ"ר) משטח החלקה אבל גודל הדירה לא יעלה על 160 מ"ר.

10.2.1 תותר קו בנין 'ס' בחזית הרחוב, וקווי בנין 'ס' ביתר גבולות החצר. לאורך גבולות החלקות הלא בנויות הפונות לרחוב או לשבילים תבנה גדר אטומה מחומר הבנין בגובה של 2.0 מ'.

10.2.2 תותר תוספת דירה בשטח הגג של דירה קומה אחת עד לגודל 2/3 משטח הגג, בתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהרחוב או משביל ציבורי. במקרה זה שטח דירת קומת הקרקע לא יעלה על 120.0 מ"ר. ושטח דירת הגג לא יעלה על 80 מ"ר, כאשר יתרת שטח הגג תהיה משטח מרוצף עם מעקה בנוי בגובה 1.30 מ'.



בנינים פינתיים 2 קומות על עמודים

10.3

מותר לבנות בנין או אגף פינתי של אזור מגורים ג' (סעיף 8.1) של 2 קומות על קומת עמודים. לכל בנין 4 דירות בשטח של 110 מ<sup>2</sup> ממוצע. לא תותר בניית דירה נפרדת בקומת עמודים. הבנינים יהיו צמודים לבנינים דו-קומתיים ויהיו בפינות מגרשים ורחובות כדלקמן:

מגרש מ"ס                      פינת רחובות מ"ס

59 , 51	14
59 , 44	
58 , 51	
58 , 51	22
58 , 44	
62 , 61	40
60 , 62	
62 , 60	42
62 , 58	
61 , 58	
61 , 58	50
5 , 46	220
40 , 46	221
5 , 47	230
40 , 47	232

אזור מגורים א ("בנה ביתך")

10.4

במגרשים 301-312, 320-331, 340-350, 360-376 יבנו בנינים חד משפחתיים ("בנה ביתך").

מגרשים שגודלם 380-450 מ<sup>2</sup>

10.4.1

במגרשים שגודלם בין 380 - 450 מ<sup>2</sup> תותר בניית בתים של קומה אחת או שתיים בשטח שלא יעלה על 160.0 מ<sup>2</sup> כאשר שטח קומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

10.4.1.1 קווי בנין קדמיים יהיו 4.0 מ' במגרשים הפונים לרחוב מ"ס 6 ותותר קו בנין "ס" במגרשים הפונים לרחוב מ"ס 49,48 (דרך משולבת). קו הבנין הצדדי יהיה 'ס' בצד אחד. תותר בנייה בנין צמוד לבנין בחזית לאורך גבול המגרש, בקיר לאורך גבול מגרש לא תותר פתיחת כל פתחים. תותר פתיחת פתחים לארובות אוורור או חצרות פנימיות הגובלות עם גבול המגרש. קו בנין אחורי יהיה 4.0 מ'. תותר בנייה עד גבול הקדמי או האחורי של המגרש ברוחב בנין שלא יעלה על 6.0 מ'. גובה הבנייה לא יעלה על 6.0 מ' ממפלס הכניסה, או 8.0 מ' עד פסגת גג משופעת. מפלס הכניסה לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה.

10.4.1.2 תותר חלוקת הבנין לשתי דירות (בית דו-משפחתי) שם"ה שטח שתי הדירות ביחד לא יעלה על 200 מ"ר ובתנאי ששטח קומת הקרקע לא יעלה על 40% משטח החלקה. לא תותר חלקת משנה של המגרש.

10.4.1.3 תבנה גדר אטומה בגובה של לפחות 1.60 עד 2.0 לאורך קווי הרוחב.

10.4.1.4 על שטח המגרש יהיה מקום חנייה אחד שיכול להיות מקורה, כחלק מהבנין.

10.4.2 מגרשים שגודלם 250-300 מ<sup>2</sup>  
מגרשים שגודלם בין 250-300 מ<sup>2</sup> תותר בניית בנין עם דירה אחת בלבד של קומת אחת או שתיים ששטח קומת הקרקע לא יכסה יותר מ-50% משטח המגרש וגודל הדירה לא יעלה על 160.0 מ"ר. בכל מגרש מקום חנייה אחד. קווי בנין וגובה הבנין וכ"ו יהיו לפי סעיף 10.2 (בתי חצרות בצורת שטיח)

שטח לבנין ציבורי: 11

האזור מיועד לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים

לבניני צבור.

- 11.1 תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
- 11.2 בניני הציבור במגרשים יהיו כמופיע בטבלה מס' 3 שבתשריט.
- 11.3 לפני הוצאות היתרי בניה תוגש תכנית בנוי ופיתוח מפורטת בק.מ.לפחות 1:500 לפי סעיף 7.
- 11.4 גובה בניני הציבור יהיה: בתי כנסת עד 2 קומות, גני ילדים ומעונות יום קומה אחת.
- תותר שימושים נוספים בניני ציבור בקומות נוספות בתנאי שיהיו כניסות נפרדות מקומת הקרקע לכל שמוש בנפרד.
- 11.5 קווי בנין  
תותר בניית עד גבולות המגרש בכל הצדדים. הקירות ההפונים לשטח ציבורי פתוח ישמש כגדר ומיקומה וצורתה יקבע בתכנית בנוי ופיתוח מפורטת.
- 12 שטח ציבורי פתוח
- 12.1 שטח ציבורי פתוח א'  
שטח זה מיועד לפרקים, מדשאות, שבילים נטועים וכו'. כמו כן תותר הקמת מבני בידור כגון קיוסקים, שרותים ציבוריים ומבנים מיוחדים כגון מקומות למשחק (לא מגרשי ספורט) לילדים ומבוגרים, בריכות וכו'.
- 12.2 שטח ציבורי פתוח ב'  
שטח זה מיועד לצירי הליכה נטועים (פסי ירק).

בשטח זה יהיו שבילים מרוצפים שלא יעלו על 30% מרוחב השטח המתוכנן, ושורות עצים בכיוון הציר או בכיוון ניצב אליו. השטח רצוף שבילים נטועים, הרחבות על ידי צמחים ויכלול שטח לספסלים, נטיעות וכו'. תותר גם חציית השטח ברכב שרות אל המגרשים.

### שבילים להולכי רגל

12.3

שטחים אלו מיועדים למעברי הולכי רגל מרוצפים ונטועים. תותר העברת מערכות תשתית מתחת למעברים לפי הצורך. באיזור "בנה ביתך" (מגרשים 301-376) יותר מעבר רכב פרטי בשבילים שרוחבם לפחות 5.0 מ'.

לכל השטחים הציבוריים הפתוחים תוגש תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 בנוסף לנספחי בנוי בק.מ. 1:500 לצורך קביעת עיקרי התכנון ומפרט את מיקום וסוג הנטיעות, שטחים מרוצפים וצורתם, מיקום תאורה וקווי שרותים שונים, ומיקום מבנים כפי שמותר.

12.4

### חניה

13

70% ממכסות החניה של אזור המגורים יהיה בשטחי חניה ברחובות ללא שמירת מקומות בשעות היום. באזורי מגורים יתוכננו מקומות חניה בשטח לפחות 30% ממכסות החניה. במשטחי חניה ינטעו עצים באי הפרדה בין כל 5-8 מקומות חניה.

### הפקעות לצרכי ציבור

14

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188, א, ב

### הוראות עצוב שונות

15

### אנטנות טלויזיה ורדיו

15.1

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת

בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

- 15.2 קולטי שמש על הגג  
בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
- 15.3 חבורי צנרת  
כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש וחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז, וכד'.
- 15.4 השלמת בנינים  
יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.
- 15.5 ארובות  
תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבנין.
- 15.6 כניסות לבנינים  
- יהיו קלות לזיהוי זאת ע"י הרחבה, נסיגה וכד'. - מספר הבנין יהיה בולט, ברור ואחיד ובמקום אחיד. - יתוכנן מקום לחניית אופניים ועגלות ילדים.
- 16 הוראות פיתוח שטח
- 16.1 לכל שטח התכנית תוכן תכנית פתוח מפורטת, תכנית הפתוח המפורטת תקבע את עצוב שטחי הקרקע לנטיעות למיניהן, לריצוף, לסלילה וחומרי סלילה, תציין את הדרכים והשבילים, את רשת התאורה ואת מקום גופי התאורה, סוגם וצורתם, את הקירות התומכים, המדרגות, אבני השפה, הספסלים, לוחות השלטים והמודעות,

תיבות המכתבים, סלי האשפה, תאי הטלפון  
וכל שאר עצמים הקרויים "רהוט רחוב".

16.2 כל בנין יחוייב בתכנית פתוח שטח בק.מ. 1:100 לפחות ע"ג תכנית מדידה מעודכנת של מודד מוסמך. תכנית זו תוגש לאשור יחד עם הבקשה להיתר בניה ותכלול: - גבהים סופיים, קירות וגדרות, חניה, עצים קיימים, עצים חדשים, מתקן אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חניה, מיכל גז, מתקנים אחרים.

### עצים

16.3 אין לעקור עץ ללא רשיון. כל עץ באם יעקר לאחר קבלת רשיון יוחלף בעץ חדש חצי בוגר. בכל מגרש ינטעו לפחות מספר עצים כמספר הדירות פרט לאזור מגורים ד'. מהנדס העיר יהיה ראשי לדרוש כי חלק מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים.

16.4 לא תנתן תעודת גמר ללא בצוע פתוח שטח.

16.5 תכנית פתוח השטח תכלול פתרון פנוי האשפה או מהשטח הפרטי ו/או מהשטח הצבורי.

16.6 על תכניות פתוח השטח יחולו כל ההוראות העצוביות אשר מופיעות בסעיף 16 לעיל.

17 הוראות התכנית חלות אך ורק בין אותם סמנים או פרטים אשר נתן להם זיהוי במקרא שבתשריט ע"י ציון הסימן.

### הנחיות כלליות לתשתית

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב

ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או  
הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא  
במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל  
ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת  
אישור והסכמה מחברת החשמל.

#### תוקף התכנית

19

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור  
המתוכננות יחשב לתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל  
בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה  
יפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי  
הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני  
אישורה.

20. טבלת אזורים לבניית מגורים. מסחר ובנייה ציבור (4)

הערות	סעיפים בהוראות	קווי בנין			% משטח בנוי בקומת עמודים כולל שטח מסחר (1)	שטח בנוי ליח"מ מגורים ממוצע מ <sup>2</sup>	מספר קומות (קומת) קרקע + (קומות)	גודל מגרש מינימלי מ <sup>2</sup>	סוג בנין אגף	אזור
		אחוזי	לדד	קדמי						
	10.1	6	0	4.50		160	2	170	בנין דו קומתי	מגורים נ
	10.2	0	0	0		160	2	225	בנין "שטיח"	
אין דירות בקומת עמודים	10.3 8.1	6	0	5		110	1+2	400	בנין פינתי	
בנין בודדים	10.4.1	0	0	4		160	2	380	בנה ביתך	
בנין שטיח	10.4.2 10.2	0	0	0		160	2	250	בנה ביתך	
	8.1	6	0	0		100	1+2		2 קומות + קומת עמודים	מגורים ג
	8.1	6	0	0		100	1+3		3 קומות + בנינים	
	8.2	6	0	0		100	1+2		ארוכים בנינים	
שטח מסחרי במגרשים 30, 24, 104, 120	8.2.3	6	0	0	34% (1) 25%	100	1+2 1+3		ארוכים בנינים עם שטחי מסחר	
שטח מסחרי + קהילתי במגרשים 202, 201	8.2.3	6	0	0	20% 15% (1) 11%	100 100 100	1+4 1+6 1+8		בנינים ארוכים	מגורים מיוחד
	11	0	0	0			1+3		שטח לבנייה ציבור (3)	

הערות

- (1) כולל שטח מגורים בקומת עמודים. אחוז שטח בנוי מתייחס לט"ח שטח הבנין בכל הקומות.
- (2) קו בנין "ס" יהיה בצד אחד בלבד.
- (3) כל קווי הבנין יקבעו לפי תכנית בנוי ופיתוח מפורטת לפי סעיף 7.
- (4) ראה טבלה מ"ס 2 בתשריט עבור פירוט שטחי מגורים, מ"ס יכ" מגורים, שטח בנייה מגורים, לפי מספרי מגרשים.



אין לנו התנגדות עקרונית לחכירת, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינחל מקרקעי ישראל תאריך: 15 אפריל 1991 מחוז ירושלים

**עמוס המרמן**  
**אדריכל המחוז**  
 מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימות:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים  
 רחוב בן יהודה 34, ירושלים 94583  
 טלפון 02-224121

מגישי ויוזמי התכנית:

15 אפריל 1991

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים  
 רחוב הלל 23, ירושלים 94581  
 טלפון 02-240151

**ארי כהן**  
 ס/מנהל חטיבה טכנית  
 (תיכנון)

המתכנן:

שמעון שפירא - אדריכל  
 רחוב הארנון 20  
 ירושלים 94517  
 טל. 02-252853



תאריך:

דצמבר 1990