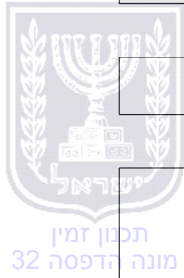


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0357921

חלוקה מחדש, ניווד יח"ד, מק/990/א - גבעות עדן



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לישוב גבעות עדן תכנית מאושרת מס' מ.י/990. תכנית זו קובעת שינויים בתכנית המאושרת; חלוקת יעודי קרקע למגורים, שינוי במיקום שטחי הציבור, ניוד יחידות דיור ושינוי בהוראות בינוי. שמות אזורי המגורים משתנים בהתאמה למבא"ת; אזור מגורים א' מיוחד "קארדו" בתכנית מ.י/990 יקרא בתכנית זו אזור מגורים. אזור מגורים ב' "מתחמים" בתכנית מ.י/990 יקרא בתכנית זו אזור מגורים א'.

ניוד יחידות דיור

מאזור מגורים "קארדו" מנויידות 36 יח"ד לאזור מגורים א' "מתחמים" כך שכמות יחידות הדיור ב"קארדו" קטנה מ- 128 במצב קיים ל- 92 במצב מוצע. וכמות יחידות הדיור ב"מתחמים" גדלה מ- 142 במצב קיים ל- 178 במצב מוצע. שה"כ כמות יחידות הדיור הכוללת בתכנית אינה משתנה ועומדת על 270 יח"ד.

צפיפות

לפיכך משתנה צפיפות יחידות הדיור באזורי המגורים: ב"קארדו" צפיפות יח"ד לדונם קטנה מ- 4.28 יח"ד לדונם ל- 3.08 יח"ד לדונם. ב"מתחמים" צפיפות יח"ד לדונם גדלה מ- 1.73 יח"ד לדונם ל- 2.17 יח"ד לדונם.

שטחי בניה

שטחי הבניה בכל אחד מיעודי המגורים אינם משתנים מהתכנית המאושרת. באזור ה"קארדו" 15,549 מ"ר עיקרי ובאזור ה"מתחמים" 42,713 מ"ר עיקרי, אך מכיוון ששטחי הבניה מתחלקים על מס' שונה של יחידות דיור משתנה שטח יחידת דיור ממוצע. באזור ה"קארדו" שטח יח"ד עיקרי ממוצע עמד על 121.48 מ"ר וגדל בתכנית זו ל- 169 מ"ר באזור ה"מתחמים" שטח יח"ד ממוצע עמד על 300 מ"ר וקטן בתכנית זו ל- 240 מ"ר

מהלך זה מאפשר אוכלוסיה הומוגנית יותר בישוב ללא הבדלים משמעותיים ברמת המגורים הן מבחינת הצפיפות והן מבחינת גודל הדירות.

בנוסף על מנת לאפשר נגישות טובה יותר לשטחי הציבור, וזרימת תנועה בישוב, מנויידים שטחי ציבור בתוך התכנית. כל זאת ללא שינוי בשטח הקרקע של שטחי הציבור וללא שינוי בשטחי הבניה כפי שנקבעו בתכנית מ.י/990.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה מחדש, ניווד יח"ד, מק/990/א - גבעות עדן

ומספר התכנית

151-0357921

מספר התכנית

152,363.340 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	201600
קואורדינאטה Y	618700

1.5.2 תיאור מקום

היישוב גבעות עדן ממקם מול היישוב נווה מיכאל במועצה האיזורית מטה יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעות עדן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34302	מוסדר	חלק		3, 6-7, 9

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100 - 104, 300 - 303, 410 - 413	מ/990
110 - 116	מ/990

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מטה תכנון זמין
מונה הדפסה 32



מטה תכנון זמין
מונה הדפסה 32



מטה תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/08/2006	4670	5567	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 990 ממשיכות לחול.	כפיפות	מי/ 990



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מעין דונסקי וינברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		מעין דונסקי וינברגר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 2500	1	07/04/2016	פטר ליבוביץ	07/04/2016	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	26/02/2018	מעין דונסקי וינברגר	26/02/2018	נספח בינוי מנחה - גיליון 1 מתוך 2 - תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/02/2018	מעין דונסקי וינברגר	26/02/2018	נספח בינוי מנחה - גיליון 2 מתוך 2 - חתכים	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 2500		26/05/2016	נתן דותן	13/06/2016	מפת גושים וחלקות	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000		29/07/2017	נתן דותן	29/07/2017	תצ"ר	לא
תנועה	מנחה	1: 50	1	25/02/2018	פטר ליבוביץ	25/02/2018	נספח תנועה - חתכי כבישים - גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/02/2018	פטר ליבוביץ	25/02/2018	נספח תנועה - תכנית- גיליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	2	25/02/2018	פטר ליבוביץ	25/02/2018	נספח תנועה - תכנית- גיליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	26/02/2018	מעין דונסקי וינברגר	26/02/2018	נספח מצב מאושר	לא

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

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			הרי עדן בע"מ	ירושלים	(1)	25 א	03-6420210	03-6430632	z_f@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחרזי 25 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הרי עדן בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6420210	03-6430632	z_f@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				רשות מקרקעי ישראל ירושלים	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5318706	
חוכר				הרי עדן בע"מ	ירושלים	אלחרזי	25 א	03-6420210	03-6430932	z_f@netvision.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מעין דונסקי וינברגר	112634		רמת גן	חרוזים	10	03-7528591	03-7522565	mayan@dunsky.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מהנדס	נתן דותן	354		תל אביב- יפו	עמינדב	23 א	03-5614421	03-5625856	dotan_ku@n etvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	פטר ליבוביץ	18083		תל אביב- יפו	(1)		03-5624882	03-5624596	office@ple.c o.il

(1) כתובת : הרכב 1 פינת רחוב המסגר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
קארדו	איזור למגורים צמודי קרקע- בתכנית מ.י/990 הוגדר כאזור מגורים א' מיוחד

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

חלוקה מחדש של אזורי המגורים ושטחי הציבור, ניווד יחידות דיור, קביעת זיקות הנאה והסדרת הנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקה מחדש של שטחי המגורים בהתאם לסעיף 62א(א)1 בחוק התכנון והבניה
- ב. שינוי יעוד משטח ציבורי למגורים בהתאם לסעיף 62א(א)1 בחוק התכנון והבניה
- ג. שינוי יעוד משטח מגורים לציבורי בהתאם לסעיף 62א(א)1 בחוק התכנון והבניה
- ד. הסדרת תחומי זיקת הנאה בהתאם לסעיף 62א(א)1 + 5 בחוק התכנון והבניה
- ה. שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 בחוק התכנון והבניה
- ו. קביעת מסי יח"ד בשטח למגורים בכל התכנית כתוצאה מניוד יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)6 בחוק התכנון והבניה
- ז. הגדרת בינוי ופתרונות חניה בהתאם לסעיף 62א(א)5 בחוק התכנון והבניה
- ח. הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית שבתוקף בהתאם לסעיף 62א(א)2 בחוק התכנון והבניה

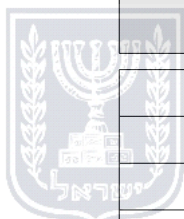


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	405 - 402
דרך מוצעת	413 - 410, 406
מבנים ומוסדות ציבור	303 - 300
מגורים	100A, 100B, 100C, 101A, 101B, 101C, 102A, 102B, 102C, 103A, 103B, 104
מגורים א'	116 - 112, 110
שביל	37 - 30
שטח ציבורי פתוח	328



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	405, 404, 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	114 - 112, 110
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	328
זיקת הנאה	דרך מאושרת	403, 402
זיקת הנאה	מגורים	100A, 100B, 100C, 101A, 101C, 102A, 102B, 102C, 103A, 103B, 104
זיקת הנאה	מגורים א'	116 - 112, 110
זיקת הנאה	שביל	37 - 30
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	328

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26,372.71	17.31
מבנים ומוסדות ציבור	4,407.53	2.89
מגורים	29,903.46	19.63
מגורים א'	82,309.17	54.02
שביל	3,479.59	2.28
שטח ציבורי פתוח	5,890.88	3.87
סה"כ	152,363.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25,987.43	17.07
דרך מוצעת	1,218.42	0.80
מבנים ומוסדות ציבור	4,407.52	2.90
מגורים	29,903.46	19.65
מגורים א'	81,314.96	53.42
שביל	3,479.59	2.29
שטח ציבורי פתוח	5,903.65	3.88
סה"כ	152,215.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

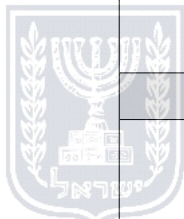
מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים כפוף לתכנית מ.י. 990 ההוראות והשימושים כפופים לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים :	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הוראות ושימושים כפופים לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים : א. כמות יח"ד ושטחי בניה בהתאם לטבלה מס' 5 (בהתאם לסעיף 62א(א)6 לחוק התכנון והבניה) ב. קווי בנין בהתאם לטבלה 5 ולכמסומן בתשריט (בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה)	
בינוי ו/או פיתוח	ב
נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד, תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.	
חניה	ג
חניות יהיו עיליות בתחומי המגרשים ויקבעו עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.	
זיקת הנאה	ד
תינתן זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בשטח המסומן בתשריט ביעוד מגורים ושביל. זיקת ההנאה תאפשר גישה ליחידות הדוור, החניות ומעבר לשטחים הציבוריים.	
מגורים א'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים כפוף לתכנית מ.י. 990 ההוראות והשימושים כפופים לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים :	
הוראות	4.2.2
אדריכלות	א
הוראות ושימושים כפופים לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים : א. כמות יח"ד ושטחי בניה בהתאם לטבלה מס' 5 (בהתאם לסעיף 62א(א)6 לחוק התכנון והבניה) ב. קווי בנין בהתאם לטבלה 5 וכמסומן בתשריט (בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה)	
מרתפים	ב
א. תותר קומת מרתף בקונטור הקומה שמעליה. ב. יותרו חצרות אנגליות. ג. גובה תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ 1.2 מ' מעל פני קרקע מפותחת.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
א. כל אחד ממתחמי המגורים יוסדר בתכנית הבינוי ויחולק לתתי מגרשים, דרכים פנימיות, חניות ומעברים להולכי רגל ושטחי גינון.	

4.2	מגורים א'
	ב. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד, תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.
ד	<p>חניה</p> <p>חניות יהיו עיליות בתחומי המגרשים ויקבעו עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. תוסדר חניה בכל אחד מתתי המגרשים בהתאם לתכנית הבינוי.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>תתאפשר זיקת הנאה בדרכים הפנימיות ושטחי הגינון לגישה לכל אחד מתתי המגרשים אשר במתחם מגורים. קווי בניין פנימיים - יש לשמור על קווי בניין של 3 מ' לפחות בתוך תתי המגרשים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות ציבור כפוף לתכנית מ.י. 990
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ההוראות והשימושים כפופים לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים : א. השימוש יקבע עפ"י צרכי הישוב ובתיאום עם הועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. המגרשים יוקפו בקיר בציפוי אבן טבעית, שלא יעלה על גובה של 2 מ'. ב. ארונות תשתית, מונים ואשפה יוצבו בגומחות בנויות מצופות באבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח, כוללל התקנת דלתות מסגרות. ג. יותרו מעברי מערכות תשתית בין המגרשים במידה ולא ניתן לבצע פתרון אחר בתחום קווי הבנין. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות התשתית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>חניות יהיו בתחום המגרש ויקבעו עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן ביתר בניה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח כפוף לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים : נטיעות, מדשאות, שבילי הולכי רגל, שבילי אפניים, שטחי חניה, מתקני שעשועים, מתקני ספורט, בריכות שחייה, מבני שירות, מתקנים ומבנים לנופש בחיק הטבע, תחנות טרנספורמציה, הסדרת מדרונות.
4.4.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות כלליות לפיתוח עפ"י תכנית מאושרת מ.י. 990</p>
4.5	דרך מאושרת

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב ותמרור כפוף לתכנית מ.י. 990
4.5.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה הדרכים יפותחו עפ"י תכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית ובכפוף לתכנית מ.י. 990
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב ותמרור כפוף לתכנית מ.י. 990
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה הדרכים יפותחו עפ"י תכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית וכפוף לתכנית מ.י. 990
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	ההוראות והשימושים כפופים לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים: שביל הולכי רגל, שביל אפניים, מדרכות, גינון, ספסלים, מצללות, זיקה למעבר כלי רכב
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ההוראות והשימושים כפופים לתכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים: זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניות המגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי			
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.16	9	45	380	1521	2847	100A	מגורים
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.15	9	45	380	1521	2857	100B	מגורים
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.5	9	45	380	1521	2570	101A	מגורים
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.67	12	45	507	2028	3268	101B	מגורים
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.52	11	45	466	1859	3122	102A	מגורים
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.32	13	45	549	2197	3919	102B	מגורים
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.44	13	45	549	2197	3771	103A	מגורים
(2) 0	4	3	3	3	1	(1) 2	12.5	3.54	16	45	676	2705	4512	104	מגורים
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5	2.3	17	35	1020	4079	7470	110	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5	2.2	29	35	1740	6959	13336	112	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5	2.3	43	35	2580	10318	18875	113	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5	2.04	35	35	2100	8399	17148	114	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5	2.24	35	35	2100	8399	15622	115	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5	2.14	19	35	1140	4559	8863	116	מגורים א'
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5			40	154	614	1182	300	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5			40	184	736	961	301	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5			40	181	723	1132	302	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	1	(1) 2	12.5			40	187	749	1131	303	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + עליית גג.

(2) לכיוון זיקת הנאה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כל ההוראות לפי תכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח בועדה המקומית.</p> <p>ג. קבלת התייחסות חברת חשמל מחוז י"ם לכל היתר המוגש לבנין או מתחם</p>
6.2	ניקוז
	<p>כל ההוראות לפי תכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים:</p> <p>א. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה באמעות שיפועי קרקע מתאימים.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי נגר עילע והחדרתם לתת הקרקע.</p>
6.3	ביוב
	<p>כל ההוראות לפי תכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים:</p> <p>א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב אשר תחובר למתקן ביוב אזורי.</p> <p>ב. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.</p>
6.4	תשתיות
	<p>כל ההוראות לפי תכנית מ.י. 990 למעט הסעיפים הבאים:</p> <p>א. חיבורי מערכות תשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים או תתי המגרשים הגובלים בדרך או בדרך פנימית. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות והועדה המקומית ויותקנו בגומחות, המשולבות בקירות פיתוח. הכל בהתאם לתכנית בינוי/פיתוח.</p> <p>ב. בעלי הזכויות 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.</p>
6.5	חשמל
	<p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל / כבל החשמל לבין החלק הבולט של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל (כבל) חיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>6.5 חשמל</p> <p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.</p> <p>2. תנאי למיקום חדרי השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת החשמל.</p> <p>3. לפני הכנת תכניות מפורטות לגשה להיתר בניה, יתואמו חדרי השנאים עם אדריכל חח"י עפ"י מפרט של חברת החשמל.</p> <p>4. הצורך בשילוב תחנות שנאים נוספות עבור מבני ציבור, מסחר ופונקציות אחרות בתכנית, יהיה נושא לדיון נפרד לפני השלב של מתן האישור להיתר בניה.</p> <p>5. תותרנה הקמת תחנות שנאים בעתיד במגרשים שהם שצ"פים ללא צורך בשינוי ת.ב.ע.</p> <p>6. כל השצ"פים יהיו עם זיקת הנאה לתשתיות חברת החשמל.</p> <p>7. סמוך לתחום התכנית קיימות תשתיות של חברת החשמל. לפני כל פעילות פיזית בשטח, תנאי להיתר בניה וחפירה - תאום ואישור בכתב מחח"י, מחוז ירושלים.</p> <p>יזמי הפרויקט יתחייבו להעתיק על חשבונם את תשתיות ומתקנים חח", בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש 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>3. היה ויתגלו עתירות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את בעתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה במקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית בניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו לביצוע עבודות בתת"ק ו/או מכסות אותה גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>"מקרקעין המועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי</p>	<p>6.8</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	לממשלה".

6.9	כתב שיפוי
	מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

	10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
--	-------------------------------

