

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0678086

הסדרה בין ייעודים במרכז הישוב שורש

ירושלים

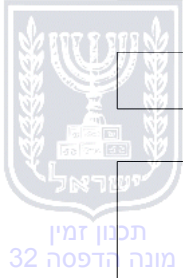
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

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

התוכנית מוגשת כתוכנית בסמכות מקומית וממוקמת במרכז מושב שורש. התוכנית מציעה להסדיר גבולות של מגרשי מגורים, תעשייה, שצ"פים ודרכים על ידי שינוי תצורת ייעודי המגרשים מבלי להגדיל את שטחם תוך שמירה על איזון של כל ייעוד ויעוד. התכנון המוצע מנצל בצורה מיטבית את ייעודי הקרקע בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרה בין ייעודים במרכז הישוב שורש	ומספר התכנית	

מספר התכנית	151-0678086
-------------	-------------

שטח התכנית	72.600 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	206134
קואורדינאטה Y	633870

1.5.2 תיאור מקום

מושב שורש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: שורש

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
29701	מוסדר	חלק	17-19, 34-53, 69, 79-99, 101-102, 104, 107-115	15, 67, 103, 105-106
29702	מוסדר	חלק		11
29709	מוסדר	חלק	95, 119, 123	96, 104, 113, 115, 117, 121

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' מי/ 200 בתחום הקו הכחול של תוכנית זו.	החלפה	מי/ 200
17/08/2005		3831	5427	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מי/ 843 ב למעט הקו הכחול של תוכנית זו.	כפיפות	מי/ 843 ב
20/06/1991		2881	3892	תכנית זו כפופה לתכנית מס' משי/ 4 למעט הקו הכחול של תוכנית זו.	כפיפות	משי/ 4
22/02/1996		1682	4383	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מי/ במ/ 843 למעט הקו הכחול של תוכנית זו.	כפיפות	מי/ במ/ 843



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית טל-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית טל-אור		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 03 11/04/2021	חגית טל-אור	11/04/2021	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי	09: 08 23/12/2020	חגית טל-אור	20/12/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה	08: 02 26/12/2021	סלאח מרזיק	23/12/2021	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3 - איזון שטחים	10: 57 07/02/2022	חגית טל-אור	02/02/2022	1	1: 1000	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 4 - טבלת איזון שטחים	10: 58 07/02/2022	חגית טל-אור	02/02/2022	4	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך התייחסות ליח"ד תמ"א 35	08: 13 29/05/2022	חגית טל-אור	22/05/2022	1	1: 1	רקע	הליכים סטטוטוריים

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	(1)		שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	שורש			02-5341578		asakim@ms horesh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מושב שורש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	שורש	(1)		02-5341578		asakim@mshoresh.c o.il

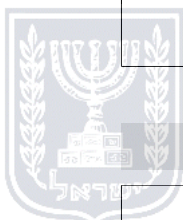
(1) כתובת : מושב שורש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888		
חוכר				שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	שורש	(2)		02-5341578		asakim@mshoresh.c o.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 32



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 32

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל.

(2) כתובת: מושב שורש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חגית טל-אור		אורבנא תכנון ופתוח בע"מ	מסילת ציון	הר יעלה	165	072-2503703		urbana. 001@gmail.com
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	972-3-7516356	giladl@data map.com
מהנדס תחבורה ראשי	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333		ירושלים	אלפרדוס	8			eng.salah.mar zeeq@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הסדרה ואיזון בין ייעודים במרכז הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1. הגדלת שטחי שירות ביעוד תעשייה.
2. הרחבת דרך מוצעת בכניסה למגרשי תעשייה (חשבון יעוד חקלאי).
3. שינוי תצורת מגרשי תעשייה ויצירת 4 מגרשים.
4. שינוי גאומטריה של מסי מגרשים וכלל שטח המגורים בתוכנית ללא שינוי.
5. קביעת הוראות קוי בניין וגובה המבנים ביעוד תעשייה.
6. דיוק גבולות יעוד שטחי ציבור בליבת המושב.
7. שינוי במערך הדרכים סביב מגרש 110 (מבני ציבור)



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 3, 18 - 37, 53, 64 - 79
תעשייה	465 - 467
מבנים ומוסדות ציבור	161 - 164
קרקע חקלאית	200
שטח פרטי פתוח	166, 167, 176, 178, 179, 181, 184 - 189, 550, 553 - 555
דרך מאושרת	300, 301, 307, 310
דרך מוצעת	900 - 907
דרך משולבת	302 - 306
שביל	101, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	902
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	550
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	465 - 467
מבנה להריסה	תעשייה	465, 467
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	300
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	903
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך משולבת	302
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	161 - 164
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	29, 30
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	200
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	184, 550, 555
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה	465 - 467

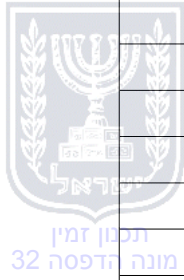
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,118.17	15.31
דרך משולבת	3,498.73	4.82
מבנים ומוסדות ציבור	19,832.15	27.32
מגורים	23,850.95	32.85
קרקע חקלאית	179.69	0.25
שביל	203.46	0.28
שטח פרטי פתוח	4,926.54	6.79
תעשייה	8,992.47	12.39
סה"כ	72,602.16	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.52	9,813.01	דרך מאושרת
2.42	1,757.69	דרך מוצעת
4.82	3,498.75	דרך משולבת
27.32	19,832.17	מבנים ומוסדות ציבור
32.85	23,850.95	מגורים
0.25	179.7	קרקע חקלאית
0.28	203.46	שביל
6.16	4,474.17	שטח פרטי פתוח
12.39	8,992.47	תעשייה
100	72,602.37	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	משמש כאזור מגורים קיימים, בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש בשטח שלא יעלה על 240 מ"ר כולל מרתף.
4.1.2	הוראות
א	ביוב וניקוז 1. ניקוז - הניקוז יוסדר עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת, יותר מעבר ניקוז בין או בתוך המגרשים עד 1 מ'. 2. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול שני המגרשים הסמוכים.
ב	בינוי ו/או פיתוח פיתוח מגרש וגינון ייעשה תוך פגיעה מזערית באופי של המגרש, על הפיתוח להסתיים במקביל לבניית המבנה על כל המגרש.
ג	קווי בנין עפ"י התשריט בלבד.
ד	תנאים בהליך הרישוי 1. היתר בניה מותנה באישור תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 שיכלול תנועה, מקומות חניה, ריצוף, גינון, קירות תומכים ומסלעות. 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול שאר הפרטים המלאים בנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית. מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון מתקני עזר, מתקני שירות וחניה. 3. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניה כלי רכב על פי חוק בתחומי מגרש. ניתן לבנות סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לשני כלי רכב. שטח הסככה לא יכלל בחישוב הכללי של אחוזי הבניה במקרים הבאים: א. החניה אינה צמודה למבנה הקיים. ב. הסככה תבנה על גבול המגרש באחת הפינות. ג. הסככה תקבל עיצוב ארכיטקטוני. 4. עקירה או העתקת עצים מסוג: עוזרד, אשחר ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב תתואם מראש עם קק"ל. 5. לא יינתן היתר לביצוע עבודת חפירה/בניה בכל אחד המגרשים אלא לאחר שבוצעה בפועל הבניה של הקיר התומך או מסלעות בגבול מגרשי הבניה אל המדרון לכל אורכו לצורך מניעת דרדר. קיר תומך יבוצע בשלמותו על חשבון הוצאות הפיתוח הכלליות. 6. לא ינתן היתר לביצוע עבודת חפירה/בניה בכל אחד מהמגרשים אלא לאחר שנקבעו וסומנו בשטח קווי הדיקור המציינים את גבולות התוכנית. 7. לא ינתן היתר לביצוע עבודת חפירה/בניה ללא הגדרת אתר לפינוי פסולת שפכי עפר וחציבה בתיאום עם המועצה האזורית והיחידה לאיכות הסביבה. 8. תנאי להיתר בניה תאום הפתרון לנושא הביוב ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.1	מגורים
ה	הנחיות מיוחדות חסכון באנרגיה ע"י בניית בתים מבודדים לפחות עפ"י התקן הישראלי מס' 1045
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים השטח הינו למבני מלאכה ותעשיה של המושב.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת קומה תעשייתית נוספת כמרתף מתחת לכניסה הקובעת . לאור שיפוע הקרקע הטבעי הקיים תותר חשיפה של 60% מגובה קומת המרתף בחזיתות קומת המרתף מעל פני הקרקע תוך שילובם בפיתוח הנופי . נקודתית ניתן יהיה לחשוף 100% מגובה החזית. 2. תותר הקמת קירות תמך בגבול עם המגרשים השכנים , תוך ביצוע עבודות הנדסיות לייצור הקירות במגרשים השכנים בתיאום מראש. במידה ואלו שצ"פים/שפ"פים - היום מתחייב להשיב המצב לקדמותו בגמר הקמת קירות התמך.
ב	מגבלות בניה לגובה 1. תותר הקמת שתי קומות תעשייתיות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה תעשייתית במרתף, ובלבד שהנקודה הגבוהה ביותר בגג המבנה לא תעלה על 15 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 2. תותר הקמת קומות חלקיות , מפלסי ביניים , יציעים וגלריות במסגרת גובה המבנים המותר לבניה.
ג	קווי בנין קו הבניין מעל הכניסה הקובעת יהיה לפי המסומן בתשריט , קו הבניין מתחת לכניסה הקובעת ייקבע בגבול המגרש/תא השטח (קו 0)
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים שטח למבני ציבור
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בשטחים אלו הקמת מבנים למטרות חינוך ,דת,רווחה ,בריאות, חברה ושירותים קהילתיים, משרדי המושב ומשרדים נלוים וכיוצא בזה. 2. תותר בשטחים אלו הקמת מבנה בגובה מירבי של שתי קומות. 3. תותר בשטחים אלו הקמת מגרשי משחקים וספורט משולבים בגינון. 4. במגרשים 161,162,163 יותרו גם שימושים למבני משק, בהתאם למבנים הקיימים בפועל.
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים 1. גידולים חקלאיים בלבד
4.4.2	הוראות

4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	יותרו בייעוד זה השימושים הבאים בלבד- מתקנים הנדסיים, מגרשי משחקים וספורט, שבילים, גינות, נטיעות, מעברי הולכי רגל, שבילים, מעבר צנרת ומערכות חשמל, מים וביוב.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בשטחים אלו לא תותר כל בניה למעט השימושים שפורטו בסעיף 4.5.</p> <p>2. בשטחים בין המגרשים יבנו מסלעות/טרסות בשילוב עם קירות תומכים, עם נטיעות שלצמחיה מקומית על מנת למתן את גובה הקירות התומכים.</p> <p>3. במגרשים הגובלים במדרון, יש לבצע מסלעות או קיר תומך בשילוב עם מסלעות בהתאם להפרשי גובה על מנת לתת חזות טבעית יותר לצופה מהכביש ולמניעת גלישת עפר ופסולת בניה.</p> <p>4. משני צידי השפ"פ שבין המגרשים, יבנו קירות תמך בגובה מירבי של עד 3.5 מטר וביניהם ישולבו קירות תמך עם מסלעות, צמחיה, מדשאות, ושבילי הולכי רגל.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	חניה
	החניה תותר בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
ב	סביבה ונוף
	בכביש יינטעו עצים בצד הצפוני של הדרך. העצים יינטעו על המדרכה בסמוך לגדר, צידו הדרומי של הכביש ינטעו עצים על המדרכה סמוך לכביש. בקטעי הכביש ללא מגרשים ינטעו עצים מבלי שיתחמו או יסתירו את הנוף.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	חניה
	החניה תותר בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
ב	סביבה ונוף
	בכביש יינטעו עצים בצד הצפוני של הדרך. העצים יינטעו על המדרכה בסמוך לגדר, צידו הדרומי של הכביש ינטעו עצים על המדרכה סמוך לכביש. בקטעי הכביש ללא מגרשים ינטעו עצים מבלי שיתחמו או יסתירו את הנוף.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	חניה

4.8	דרך משולבת
	החניה תותר בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה .
ב	סביבה ונוף בכביש יינטעו עצים בצד הצפוני של הדרך. העצים יינטעו על המדרכה בסמוך לגדר, צידו הדרומי של הכביש ינטעו עצים על המדרכה סמוך לכביש. בקטעי הכביש ללא מגרשים ינטעו עצים מבלי שיתחמו או יסתירו את הנוף .
4.9	שביל
4.9.1	שימושים שביל כהגדרתו בחק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי השביל מיועד למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים וכדומה . השביל יכול להיות סלול /מרוצף/ מעפר /חצץ . יותר מעבר תשתיות בתחומי השביל .



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)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש (1)	161 - 164	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	(2) 25					506.37			
3	3	3	3	(5) 2	(4) 240					450 (3)	1 - 18, 3 - 64, 53, 37 - 79	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	2043	(6) 586			1457	3642	465	תעשייה	תעשייה
3	3	3	3	2	605	(6) 174			431	1078	466	תעשייה	תעשייה
3	3	3	3	2	2397	(6) 688			1709	4271	467	תעשייה	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הגדרות לקווי בנין לשטחי תעשייה ומבני ציבור ראה לפי המצויין בתשריט.

ב. חישוב הזכויות בייעוד התעשייה יהיה כלהלן - 40% שטח עיקרי ממגרש שגודלו 8992.44 מ"ר סה"כ 3597 מ"ר שטח עיקרי לבניה בכל מגרשי התעשייה ביחד. ובנוסף 35% שטחי שירות (מהשטח העיקרי

המקורי) סה"כ 1258.93 מ"ר שטח שירות לבניה בכל מגרשי התעשייה ביחד.

ג. לא ניתן יהיה לקבל בעתיד הקלה לתוספת זכויות בניה בייעוד התעשייה.

ד. יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות ע"פ צורך.

ה. יותר ניווד שטחים מעל כניסה הקובעת או מתחת הכניסה הקובעת במסגרת השטחים המותרים לבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: אחוזי הבניה המקסימליים יהיו 25% לפי תוכנית מי/במ/843.

(3) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(4) 240 מ"ר שטח כולל מרתף לפי תוכנית מי/במ/843.

(5) יותר ניווד שטחים מעל כניסה הקובעת או מתחת הכניסה הקובעת במסגרת השטחים המותרים לבניה..

(6) שטחי שירות מחושבים לפי 35% מתוך 40% שטחים עיקריים בנוסף לשטחים עיקריים, כלומר 14% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>מיד עם אישורה של תוכנית זו תכון ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) אשר תוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע והמגרשים שבתשריט.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום	<p>שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית או שתופקע על ידי הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.</p>
6.4	פיקוד העורף	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.5	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. תנאי להוצאת היתר חפירה ראשון בשטח התוכנית הוא אישור תכנית פיתוח ותשתית ע"י מהנדס הועדה המקומית. התוכנית כאמור תתיחס לנושאים הבאים: קירות תומכים בגבול המגרשים, מסלעות, תשתיות, ניקוז, גדרות, טיפול בחזית חמישית (גגות) ומיקום לעמדות חניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ליחידה הוא ביצוע בפועל של עבודות פיתוח התשתיות כאמור בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח מפורטת, בהתאם לעקרונות נספחי תוכנית זו, ממנה ייגזר היתר, הכוללת (מפלסים סופיים, העתקת תשתיות, מתקני בטיחות, מתקני תברואה, פיתוח המגרש לרבות גינות ונטיעות, טיפוח חזיתות, מיקום החניות ומספרן וכדומה) והחדרת מי נגר עילי.</p> <p>4. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה, בניה ונטיעות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח אריכאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p> <p>5. פתרון ניקוז בהתאם לעקונות נספח הניקוז של תוכנית מ/843 ב'.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ותנאי לטופס אכלוס הוא ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לתוכנית מאושרת.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח של אזור התעשייה יהיה הריסות כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית המתייחסים לאותו תא שטח.</p>
6.6	תשתיות	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>



תשתיות	6.6
<p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין.</p> <p>ה. בעלי היתר הבנייה יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי היתר הבנייה לתקן 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 שטח</p>	



כתב שיפוי	6.7
<p>מבקש התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תוכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק וכן פיצוי הפקעה או פיצויים בגין עילה אחרת. תנאי למתן היתר וחתימת מבקש התוכנית על התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה המקומית.</p>	

	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	היתר בניה	הריסת מבנים מסומנים להריסה עד לקבלת היתר.	
2	תנאים לאיכלוס	ביצוע דרכי גישה ושבילים למגרשים ופיתוח שצפ"ים בתיאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו	

7.2 מימוש התכנית

יתאפשר מימוש מידי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32