



1253-4

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רמלה
 05-1992-05
נתקבל
 תישמ

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה

"דרום השרון"

41

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990

תכנית שינוי מתאר מקומית שד/במ/104/9א

ישוב ירחיב ב'
מתן

שינוי לתכנית מתאר שד/1000

שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/במ/9/104

- א. על התכנית חלות: כל הוראות החוק הנ"ל.
- ב. כל הוראות תכנית שד/1000 שלא שונו ע"י תכנית זו.
- ג. כל הוראות תכנית שד/במ/9/104 שלא שונו ע"י תכנית זו.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990
 תכנית מס. שד/במ/9/104א
 הועדה המקומית לתכנון ובניה (מס. שד/במ/9/104א)
 החליטה ביום 26.3.92 לאשר את התכנית.
 יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובניה
 למנהל

ינואר 1992

מרחב תכנון מקומי - "דרום השרון"

1. מרחב תכנון: דרום השרון
2. שם ומספר התכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית שד/במ/104/א' "ירחיב ב"
3. שינוי לתכניות: א. תכנית מתאר שד/1000
ב. תכנית מתאר מקומית שד/במ/104/9
4. מחוז: המרכז
5. נפה: פתח תקוה
6. תחום שיפוט: מועצה אזורית: דרום השרון
7. מקום: מושב ירחיב
8. חלות: א. השטח המותחם בקו כחול בתשריט מס' שד/במ/104/א' המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ב. גוש 7632 חלקות 55-50, 48, 19 (חלקיות)
גוש 7634 חלקות 7, 3 (חלקיות)
גוש 7636 חלקות 19-17 (חלקיות)
גוש 7638 חלקות 10, 8, 7 (שלמות)
גוש 7639 חלקות 17-15, 13-11, 9, 6 (חלקיות)
גוש 7640 חלקות 14, 8, 7, 5, 4, 2, 1 (שלמות)
חלקות 26, 15, 13, 12, 9, 6, 3 (חלקיות)
חלקות 41, 39, 38, 31-29 (חלקיות)
חלקה 5 (חלקית)
9. שטח התכנית כ - 572 דונם.
10. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית (תקנון)
ב. תשריט התכנית בק"מ 1:2500
11. יוזמי התכנית: 1. המועצה האזורית דרום השרון
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"
3. מושב ירחיב
4. משרד הבינוי והשיכון
12. המבצע: משרד הבינוי והשיכון.
13. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
14. המתכנן ומגיש התכנית: אדריכל שחר יהושע
15. מטרת התכנית: 1. שינוי יעודי קרקע
א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזורי מגורים.
א. שינוי יעודי קרקע מאזורי בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים - לאזורי מגורים.
ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לדרכים
ב. שינוי יעוד קרקע מאזורי מגורים לדרכים.

- ג.1. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור לבניני ציבור
 - ג.2. שינוי יעודי קרקע מאזורי מסחר ומרכז אזרחי - לאזור לבניני ציבור.
 - ד. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור שטח ציבורי פתוח ולשמורת טבע.
 - ה. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מסחרי ומרכז אזרחי.
2. בסיס לתשריט איחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים. איחוד וחלוקת החלקות הישנות וחלוקתן מחדש.
 3. קביעת אזורים והשימושים המוגדרים בהם.
 4. קביעת זכויות בניה לכל איזור ואיזור.
 5. קביעת הוראות להוצאת היתרים ולהפעלת התכנית לרבות שלבי פיתוח.
 6. קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.
 7. שינויים בגבול התוכנית ובגבולות מגרשים.

פירוש מונחים והגדרות .16

1.16 כללי פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.

הגדרת ופירוש מונחים: .2.16

1.2.16 החוק: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2.16 הועדה: הועדה מקומית לתכנון ובניה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

3.2.16 אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

4.2.16 תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת זו, מאושרת כחוק.

5.2.16 קו בנין: קו סגור במגרש התוחם את השטח המותר לבניה.

- תשריט התואם תוכנית מתאר מפורטת זו, ובו הוראות מילוליות והכולל העמדה ותכלית בנינים, מבנים ומתקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם וגובהם, הגישות אל הבנינים, סימון התואית ורוחב דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חנייה לרכב ותחנות אוטובוסים. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, ניקוז, תעול, ביוב, חשמל ומתקני אשפה). מפלסים, גדרות והנחיות לפתוח של כל אזור ואזור וכל נתון נוסף לפי שיקול דעת של הועדה המקומית והמהנדס. תכנית בנוי תחול על כל השטח המבוקש לבינוי או על מקצתו בהתאם להיקף הנדרש לתכנון ולפי החלטת הועדה המקומית. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית בינוי לאחר שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- 6.2.16. "תכנית בינוי"
- 7.2.16. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו מכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.
- 8.2.16. בנין: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
- 9.2.16. יחידת דיור: מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה לדעת הועדה המקומית לתכנון ובניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. המרפסות מהוות חלק מיחידת הדיור.
- 10.2.16. מבנה עזר: מחסן, המשמש לצרכי הבית ויהיה חלק בלתי נפרד מהבית. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים.
- 11.2.16. מרתף: מרתף יהווה חלק בלתי נפרד מהבית ולא יבלוט מעבר לקומה שמעליו. הכניסה למרתף תותר מתוך שטח פנים הבית. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. תחתית תקרת מרתף לא תבלוט יותר מ- 1.3 מ' מפני קרקע סופיים.
- 12.2.16. חנייה: מקום חנייה ישמש לחניית רכב פרטי בלבד.
- 13.2.16. פרגולה: מתקן מושען על עמודים או נתמך ע"י קונסטרוקציה המהווה חלק קונסולי מהבנין, מורכב מאלמנטים לינאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 0.40 מ' ללא מכסה כלשהו ובלי סגירה צדדית כלשהי. רוחב הקורות מכל חומר שיהיה לא יעלה על 0.10 מ'. הפרגולה תהווה חלק אינטגרלי מהבנין.
- 14.2.16. דרך: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
- 15.2.16. בניני ציבור: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
- 16.2.16. מתקנים הנדסיים: מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקינים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

17.2.16. גדר:
גדר בנוייה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה שיאושר ע"י הועדה המקומית. באזורי צמחים לא תעלה גובה הגדר על 0.6 מ'. הועדה המקומית רשאית לאשר ע"פ שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים, בהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורש של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

18.2.16. מטרד סביבתי:
מצב ו/או פעולה הגורם זהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחד, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או ע"פ חוות דעת מומחי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. וחוות דעת מהנדסי הועדה והרשות.

17. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1.17. הגשת מסמכים:
היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיזרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

2.17. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.17. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה כשטח התכנית, אחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1) תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה (פרצלציה) מבוססת על מדידת השטח עפ"י תשריט ע"י מודד מוסמך וסימון המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

2) תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.

3) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכ', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים, הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

18. הוראות התכנית

18.א. רשימת השימושים להתכליות:

כללי: לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה ע"פ השוואה לתכליות מהותיות באזור הנדון.

18.א.1. אזורי מגורים:

ישמש לבנית בנייני מגורים ובנייני עזר הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש בשטח בבית מגורים עד ל - 25 מ"ר לצורך המקצוע הפרטי/אישי של בעל ההיתר או בן/בת זוגו בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש בכפיפות למניעת המטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים הסמוכים.

18.א.1.1. אזור מגורים א' ישמש לבנית בנייני מגורים חד משפחתיים.

18.א.2.1. אזור מגורים ב' ישמש לבנית בנייני מגורים דו משפחתיים

18.א.3.1. אזור מגורים ג' ישמש לבנית בנייני מגורים טורים.

18.א.2. שטח צבורי פתוח ישמש לגנים ציבוריים, מגרשי משחקים, מעברים למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים ואופציה למיקלוט ושבילי גישה.

18.א.3. אזור לבנייני ציבור ישמש לבנית מוסדות חינוך ודת, תרבות, מועדונים מתנ"ס וכו'.

18.א.4. אזור מסחרי ישמש לבנית מבנים למסחר.

18.א.5. אזור למרכז אזרחי ישמש לבנית מבני מנהל משרדים, מרפאה

18.א.6. אזור ספורט ישמש לבנית מתקני ספורט.

18.א.7. שטח לדרכים וחניות ישמש לכבישים, דרכים משולבות, חניה, תחנות אוטובוסים, מדרכות, נטיעות ומעברי תשתית כולל מתקני אשפה.

18.א.8. שמורת טבע ישמש לפי דרישת רשות שמורות הטבע.

- 18.ב. זכויות בניה
- 18.ב.1. תנאים לבנית מגורים:
- 18.ב.1.1. שטח המגרש המינימלי ע"פ הטבלה לפי אזורי מגורים.
- 18.ב.1.2. מספר יחידות דיור בכל מגרש ע"פ הטבלה לפי אזורי מגורים.
- 18.ב.1.3. לא תותר בנית יותר משתי קומות לבנין (ראה מרתף, - מסד, להלן).
- 18.ב.1.4. גובה בנין הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס תחתון כרשום בתוכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית:
- (א) בגגות משופעים: 8.5 מ' עד קו הרכס העליון. שיפוע הגג לא יעלה על 30.
- (ב) בגגות שטוחים: 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבנין כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.
- (ג) מפלסי הבנינים: בהתאם למצוין בתשריט. מותר יהיה להתיר סטייה מגובה המצוין עד כדי 0.50 מ'
- 18.ב.1.5. (א) שטח בניה מותר: שתי קומות (גם מפוצלות) סה"כ שטח בניה ע"פ הטבלה לפי אזורי מגורים בנוסף תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בשטח עד 50 מ"ר, וחניה מקורה (כאמור - להלן בסעיף 14.8.1.ב.18) תותר בשטח 15 מ"ר מבני עזר עד 12 מ"ר.
- (ב) חישוב שטח הבניה: השלכה אופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והתיצוניים, כולל מרפסות מקורות וקומת מסד בגובה 2.20 מ' כולל מחסן, חדר הסקה ומקלט, כולל בניה בחלל הגג מגובה 2.00 מ' ומעלה. שטחי מרפסות לא מקורות לא יובאו בחישוב השטח. מדרגות יחושבו פעם אחת עבור שתי הקומות.
- 18.ב.1.6. קוי בנין: ע"פ המפורט בטבלה לפי אזורי מגורים.
- קו בנין קדמי - 5.0 מ' או לפי סימון הדרך.
קו בנין אחורי - 4.0 מ' (למעט מגרשים שבהם מצוין אחרת)
קו בנין צדדי - 3.0 מ' ו-0.0 מ' בין שני תת חלקות של אותו מגרש.

- 7.1.ב.18. הקלות: הועדה לא תאשר ההקלות הנקובות בחוק התכנון והבניה. לא תותר כל בניה בחריגה שהיא בכל קוי הבנין למעט קירות ומעקות גנניים, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי גז ודלק וחניה מקורה כאמור להלן.
- 8.1.ב.18. הנחיות ועיצוב לבתי המגורים
- 1.8.1.ב.18. גנות שטוחים: מעקות בנויים. מותר לבנות מרפסות נג אשר מעקותיהם הבנויים הם המשך קיר הבנין בגובה כמצוין.
- 2.8.1.ב.18. גנות משופעים: כאמור, בשיפוע עד 30, ובתנאי שחומר כיסוי הגג יהיה רעפים.
- 3.8.1.ב.18. בליטות: מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווחי קוי בנין, כגון: ארגז פרחים, כרכובים וכו'.
- 4.8.1.ב.18. דודי שמש: יש לשלב מתקן חימום המים ע"י השמש בצורה נאותה.
- 4.8.1.ב.18. א. בגנות שטחים - תותר ע"י הועדה בנית מסתור מותאם ובגובה כאמור בסעיף 4.1.ב.18.
- 4.8.1.ב.18. ב. גנות משופעים - ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוסתר בחלל הגג.
- 5.8.1.ב.18. חיבורי מערכות תשתית: כל החיבורים למערכות המים ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיה ע"פ ההוראות המפורטות של החברה המפתחת. ניתנת זכות מעבר צנרת המערכות במגרשים שכנים, (כגון - חיבורי ביוב חלקות עליונות דרך חלקות תחתונות וכו').
- 6.8.1.ב.18. אין לבנות את הבתים על עמודים. ניתן להקים מסד בתנאי שלא יהיה גבוה מ- 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע, ומשולב בקירות הבנין. קומת עמודים תחשב כקומת מגורים לכל דבר ותכלול בחישוב השטח, פרט למקרים ששיפוע המגרש עולה על 10% בין הקוים המסמנים "קו בנין".
- 7.8.1.ב.18. מותר להקים מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או קומת מסד בתנאי שלא יתנשא מעל 2.20 מ', שיכלול מחסן, חדר הסקה, מקלט ושטחם עד 50 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר כאמור בסעיף 5.1.ב.18.
- 8.8.1.ב.18. תליית כביסה: מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש, ושאינו בחזית המגרש, בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה. עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

- מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ובפיתוח המגרש ובאופן שאינם נראים מהכביש. עבור מיכלי גז ודלק שאינם תת קרקעיים ייבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אם הפתרון אינו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.
- 18.ב.1.9.8. מיכלי גז ודלק:
- 18.ב.1.10.8. קירות תומכים:
- אבן טבעית עם גב בטון חשוף שהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים (הנתמכים). גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.50 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות תוך נסיגה אופקית.
- 18.ב.1.11.8. גדרות:
- יש לבנות גדרות אבן גב בטון בגבול המגרש לאורך קו הרחוב. ראש הקיר יהיה אופקי בגובה מינימלי של 50 ס"מ מעל המדרכה. המעקות יהיו בגובה בהתאם לחוק וייבנו מאבן, מתכת או עץ - הכל באישור הועדה המקומית. בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, עם השכנים, ייבנה קיר תמך מאבן כאמור לעיל, בהפרשי גובה קרקע סופיים, כאשר המגרש הגבוה תומך את פני הקרקע הסופיים בתחום השטח שלו. תותר הקמת גדרות בין מגרשים מחומר קל או שקוף בתנאי הסכמת השכנים. יותר מעקה מחומר קל או שקוף מעל קירות תמיכה בהסכמת שכנים.
- 18.ב.1.12.8. שער כניסה:
- ממתכת או עץ בדומה לגדרות.
- 18.ב.1.13.8. מסלעות:
- מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.
- 18.ב.1.4.14. חנייה מקורה:
- בכל מגרש יובטח מקום חניה משולב בבנין בתחום קוי הבניה, או במגרש, מיקום חניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ'. במגרשים בהם מסומנת חניה בתשריט, יהיה מיקומה בהתאם לתשריט. מבנה חניה מקורה ישתלב בקירות הפיתוח מאבן, והגג יכוסה ברעפים. בכל מקרה מבנה חניה מקורה מחייב קבלת אישור הועדה. עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.
- 18.ב.1.15.8. אנטנות וארובות:
- תורשה הקמת אנטנה אחת לכל בנין. אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה - למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

16.8.1.18. כבישים: תמיכת מילוי הכביש המבוצע ע"י משרד השיכון תהא ברובה במסלעות ובקירות לפי הצורך. המסלעות יבוצעו בצורה מקצועית, כולל אדמה הקלאית. חלקם הכלולות בתחום המגרש יועברו לבעלות של בעל המגרש. מסלעות אלא לא יהו כל מקור לתביעה מצד בעל המגרש - כגון הגדלת אחוזי הבניה, גישה, מדרגות וכו'. אין זכות לבעל המגרש לשנות את המסלעות בכל צורה ומטרה שהיא, אלא לעיבוד הכניסה בלבד, תוך קבלת אישור הועדה על כך.

2.ב.18. תנאים לאזור שטח צבורי פתוח:

1.2.ב.18. מותרים השימושים עפ"י הרשימה הבאה בהמשך (סעיף 2.2.ב.18) ללא צורך לחלוקת למגרשים נפרדים.

2.2.ב.18. תכליות ושימושים מוגדרים:

(א) מקלטים ציבוריים
(ב) שבילים (שבילי שרות, גישה, הבטחה וכד') ברוחב 6 מ'.
(ג) מתקנים הנדסיים
(ד) מישורי חניה ציבוריים
(ה) מתקנים לאיסוף אשפה
(ו) עבודות פתוח גינון וריצוף, נטיעות, קירות, תומכים, מסלעות וכד', מתקני משחקים לילדים, וכדומה.

3.2.ב.18. אחוזי בניה וקוי בניה: ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

4.2.ב.18. זכות מעבר:

יסומנו ויפורטו בבקשות להיתר למבנים ומגורים הללו. ואושרו ע"י הועדה המקומית וירשמו.

3.ב.18. תנאים למבנים ציבוריים

1.3.ב.18. אין חובה לחלוקת מגרשים.

2.3.ב.18. תותר בנית מבנים עד 3 קומות בנוסף למרתף.

3.3.ב.18. מכסימום הבניה בכל המגרש: 40% לקומה (לא כולל מרתפים).

4.3.ב.18. קוי בנין: קידמי - 5.0 או לפי תשריט.
צדדי - 3.0
אחורי - 4.0

5.3.ב.18. תכנית בינוי היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

6.3.ב.18. תכליות ושימושים מותרים

ישמש לבנית מוסדות חינוך ודת, תרבות מועדונים, מתנ"ס וכו'.

אזור מסחרי	4.ב.18
תותר בנית מבנים עד 2 קומות בנוסף למרתף.	.1.4.ב.18
מכסימום בניה בכל מגרש 40% לקומה (לא כולל מרתפים).	.2.4.ב.18
קוי בנין קדמי 5.0 או לפי תשריט צדדי 3.0 אחורי 4.0	.3.4.ב.18
תכנית בנוי - היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.	.4.4.ב.18
שימוש מותר למבנים מסחריים.	.5.4.ב.18
אזור למרכז אזרחי	5.ב.18
תותר בנית מבנים עד 2 קומות בנוסף למרתף.	.1.5.ב.18
מקסימום בניה בכל מגרש 40% לקומה לא כולל מרתפים).	.2.5.ב.18
קוי בנין קדמי 5:0 או לפי תשריט צדדי 3.0 אחורי 4.0	.3.5.ב.18
תכנית בנוי - היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.	.4.5.ב.18
שימוש מותר לבנית מבני מנהל, משרדים, מרפאה.	5.5.ב.18
אזור ספורט	.6.ב.18
תותר בניית מבנים עד גובה 2 קומות בנוסף למרתף.	.1.6.ב.18
מכסימום בניה בכל מגרש 20% לקומה (לא כולל מרתפים) גובה בנין מותר מכסימלי 9.0 מ'.	.2.6.ב.18
תכנית בינוי - היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.	.3.6.ב.18
ישמש לבניית מתקני ספורט.	.4.6.ב.18
שטח לדרכים וחניות	.5.6.ב.18
7.ב.18	
לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החנייה לרכב, ע"פ תקני משרד התחבורה העדכניים למועד פרסום תקנון זה, כמתחייב מתקני החנייה והתקנות, תשמ"ג - 1983.	.1.4.ב.18
פתרונות החנייה הפרטית יינתנו בשטח המגרשים.	.2.4.ב.18
לכל שני מגרשים סמוכים, תהיה גישה אחת משותפת לרכב, במידת האפשר.	.3.4.ב.18
תנתן פתרון חניה ציבורית לאזורים לבנני ציבור.	.4.4.ב.18
תכנון מפורט של צמתים, יתואם עם משרד התחבורה לפני ביצוע הסלילה.	.5.4.ב.18
רוחב הכבישים יהיו כדלקמן:	.6.4.ב.18
א. כביש ברוחב 16.0 מ'.	
ב. כבישים ברוחב 12.0 מ'.	
ג. דרך משולבת ברוחב 10.0 מ'.	

19. נטיעות וקירות גבול
- 1.19. סילוק מפגעים
- 1.19.א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 1.19.ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית, לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה - על חשבונו.
- 2.19. נטיעת עצים ושמירתם
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הודעה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
20. תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים ואיכות הסביבה
- 1.20. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
- הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- 2.20. שמירה על הבריאות
- יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 3.20. ניקוז ותיעול
- 3.20.א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או לסלילת דרך.
- 3.20.ב. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. יש להבטיח השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

- 3.20 ג. הועדה המקומית מורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל. בהעדר קיום הוראותיה, רשאית הועדה המקומית לבצע על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.
- 4.20 שפכים
- 4.20 א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית - שהובטח חיבורה וקליטתה לטיפול בשפכים. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.20 ב. לגבי מבני מלאכה, מבני ציבור וספורט, רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון, סילוק הביוב, אשר על-פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.
- 4.20 ג. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה יינתנו באישור משרד הבריאות, הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטים לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים ושמירת מרחק למבנים ופעילויות סמוכות.
- 4.20 ג. התוכנית תקבל תוקף בתנאים ובתיקונים המפורטים: (א) ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תוכניות ביוב. התוכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים לאבטחת איכות בסביבה. (ב) חצי שנה מיום הוצאת ההיתרים בהתאם לנ"ל תוגש תוכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים לאישור הועדה המחוזית, בכפוף להתחייבות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מיום 1.11.91. (ג) טופס 4 יינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן הטיפול בשפכים על פי התוכנית המאושרת.
- 4.20 ד. היתרי בניה למבני מגורים, מסחר או מוסדות ציבור ינתנו בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל, ובצירוף תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק. איכלוס מבני מגורים, מוסדות או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו התקינה.
- 4.20 ה. שימושים היוצרים שפכים שאיכותם שונה משפכים ביתיים יחויבו בהתקנת מתקני קדם - טיפול לטיהור השפכים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- 5.20 פסולת
- 5.20 א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- 5.20 ב. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

- 5.20.ג. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.
- 5.20.ד. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.
- 5.20.ה. בתחום התוכנית ייקבע שטח עבור מתקנים לטיפול בפסולת טרם שינועה לאתר מוסדר. פיתוח השטח יותר בהתאם לתוכנית מפורטת ובצירוף מסמך סביבתי.
- 6.20 רעש
- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- 7.20 איכות אויר
- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 8.20 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות
- 8.20.א. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות. כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- מסמך כנ"ל יוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה וממצאיו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 8.20.ב. תוכניות מפורטות הכוללות תחנת אוטובוסים מרכזית, תחנת רכבת, מנחת מסוקים, מכון לטיהור שפכים, מתקני ספורט ובידור כלל-עירוניים, בית חולים או כל שימוש אחר ברמה או בהיקף דומה - ילוו בתסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.
- 9.20 מים
- 9.20.א. הועדה מאשרת תכניות פיתוח לאספקת מים מתאימות עם תכניות התשתית.
- 9.20.ב. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים מותנית בקיום הוראות חוק המים, תשי"ט - 1959 על תיקוניהם והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.
- 10.20 חשמל
- 10.20.א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 10.20.ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.

- ג.10.20 לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ - 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו: במרחק קטן מ - 3 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק כ - 2 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.
- 11.20 תקשורת
- מערכת תת קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שיקבעו. תתוכנן אנטנה מרכזית לכל הישוב. באופן זמני תותר באישור הועדה התקנת אנטנה ביתית.
- 12.20 זכות מעבר
- הועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתית בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקוי הבנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.
- 13.20 הוראות בנושא איכות הסביבה
- 1.13.20 שימושים מותרים - בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- 2.13.20 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע, והמים - עיליים ותחתיים); או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 14.20 איכות הסביבה
- 1.14.20 תכנית מפורטת לכל מתחם תלווה במסמך הערכה של השפעות סביבתיות.
- 2.14.20 למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שייראו לה בכל מקרה בו לדעתה (לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר), וחות דעת וועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור.
- 3.14.20 כל הנושאים הקשורים לאיכות הסביבה, כגון: ביוב ושימושים חורגים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה בעת אישור תוכניות הבינוי והפיתוח.

- 15.20 תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
- 21 מגבלות וחריגים
1.21 הועדה המקומית לא תיתן היתר בניה, שימוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על-פי חוק העתיקות, תשל"ח - 1978, אלא על-פי התנאים שיקבעו על-ידי מינהל אגף העתיקות או מי שמרשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.
- 2.21 הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאתה בקיום התנאים הבאים:-
- א. 2.21 אישור שלטונות הג"א לגבי בניינים המחייבים אישור כנ"ל, ע"פ חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951 על תיקוניו ותקנותיו.
- 3.21 בכל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968, על תיקוניהם תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד המושב ו תישקל על-ידי הועדה המקומית במסגרת שיקוליה.
- 4.21 כל בנין או שימוש קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר אינו תואם הוראות בתכנית יהיה חורג לתקופת ביצוע תכנית זו, או אחרת, על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה לבניינים חורגים תוך שיקול מידת התאמתה להוראות תכנית זו. סטיות מהתכנית המפורטת יועברו לאישור הועדה המחוזית ולידיעת מגיש התכנית.
- 22 שונות
- 1.22 שלבי ביצוע
1.1.22 תחילת ביצוע התוכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התוכנית יחשבו התנאים הבאים:
א. ביצוע 50% מכלל התשתיות.
ב. ביצוע 20% משלדי מבני המגורים.
ג. תחילת ביצוע מתקן הטיפול האזורי לשפכים.
ד. ביצוע מוסדות הציבור באופן פרופורציונאלי לאכלוס מבני המגורים.
- 2.22 רישום
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 2/188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ירשמו על פי הסעיף 26/א לחוק.

טבלת שימושי קרקע ונכונות בנייה - ירושלים

מס' מגרש בתשריט	הערות	מס' יח"ד	תכנית ב-א	שטח בנוי מקסימלי במ"ר או x ליח"ד	גובה בקומות	קו בנין		שטח מקבלש בד' יח"ד	ייעוד	שטח ב-א	שטח ב-ד'	סימון	אלור
						אחורי	קדמי						
781-500	רוחב מינ. 18 ***	282	30	180 מ"ר ליח"ד	2	4	3	5	כית חר-משפ'י	26.7	152.7	כתום	מגורים א'
1001-1129	רוחב מינ. 22 מי"ד ***	258	30	150 מ"ר ליח"ד	2	4	3	5	כית דו-משפ'י	15.8	90.5	חבלת	מגורים ב'
1201-1206 1208-1256	חנית רצופה, רוחב מינ. 8.0 מ' ליח"ד *** מכס. 6 יח"ד למגרש	280	30	150 מ"ר ליח"ד	2	4	3	5	בית טורי	14.8	84.5	צהוב	מגורים ג'
לפי התשריט	תותר בניית מקלטים ומתקנים הנדסיים *	--	--	---	--	4	--	--	גנים ציבוריים מגרשי משחקים מעברים	13.9	79.4	ירוק	שטח ציבורי פתוח
2022	תוגש תכנית בינוי	--	40	80%	2	4	3	5	מכני מנהל, משרדים, מרפאה	0.4	2.3	כתום וחום באלכסון	מרכז אזרחי
2016, 2022 2026, 2024 2033, 2028 2046-2043	תוגש תכנית בינוי	--	40	120%	3	4	3	5	מוסדות חינוך, רת, מועדונים, מתנ"ס וכו'	4.6	26.3	חום תחום חום	בניני ציבור
2023	תוגש תכנית בינוי	--	40	80%	2	4	3	5	מכני מסחר	0.3	1.8	אפור תחום כאפור	מסחר
2019	תוגש תכנית בינוי	--	20	40%	2				מתקני ספורט	2.1	11.9	ירוק תחום חום	ספורט
לפי התשריט		--	--	---					תחורה פרטית	4.6	26.4	ירוק אדום	דרך משולבת
לפי התשריט	כולל חניה, צמחיה שכלי אופניים	--	--	---					תחורה צבורית ופרטית	15.2	86.6	אדום	דרך מוצעת
לפי התשריט		--	--	---						1.4	8.1	חום	דרך קיימת
2039		--							לפי הרישות רשות שמורות הטבע	0.2	1.4	ירוק+	שמורת טבע
		280								100.0	572.0		סה"כ

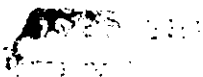
קו בנין קדמי יהיה 5 מ' או עפ"י סימון הדרך. חריגות בינוי תוגשו לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה.

* עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

ירחיב ביטבלת מוסדות ציבור

שטח בדונמים	ייצור	מספר מארש
1.0	גן ילדים	2002
3.7	מתנ"ס	2018
11.6	בית ספר	2024
2.0	מעון	2026
1.6	בית כנסת	2028
1.0	גן ילדים	2033
1.2	מועדון	2045
1.0	גן ילדים	2046
1.9	מעון	2044
<u>1.3</u>	רזרבה	2043
26.3		

חתימות - ירחיב ב' - ינואר 1992



משרד המבחן
מנהל מקצועי
מחוז המרכז

מדינת ישראל - משרד הביטוי והחינוך

מנהל לבניה ספרות

מרכז

הג' זמים

הג' זמים

הג' זמים

הג' זמים

הג' זמים

הג' זמים

הג' זמים

הג' זמים

הג' זמים

משרד הביטוי והחינוך
מנהל מקצועי
מחוז המרכז
ת"א 575 63
טל. 247998, 247410

מנהל מקצועי
מחוז המרכז

4-5-9

מתכנן ומגיש התכנית