

מדינת ישראל

משרד הממשלה

26-7

משרד
בנין ואיכות

קניין איכות

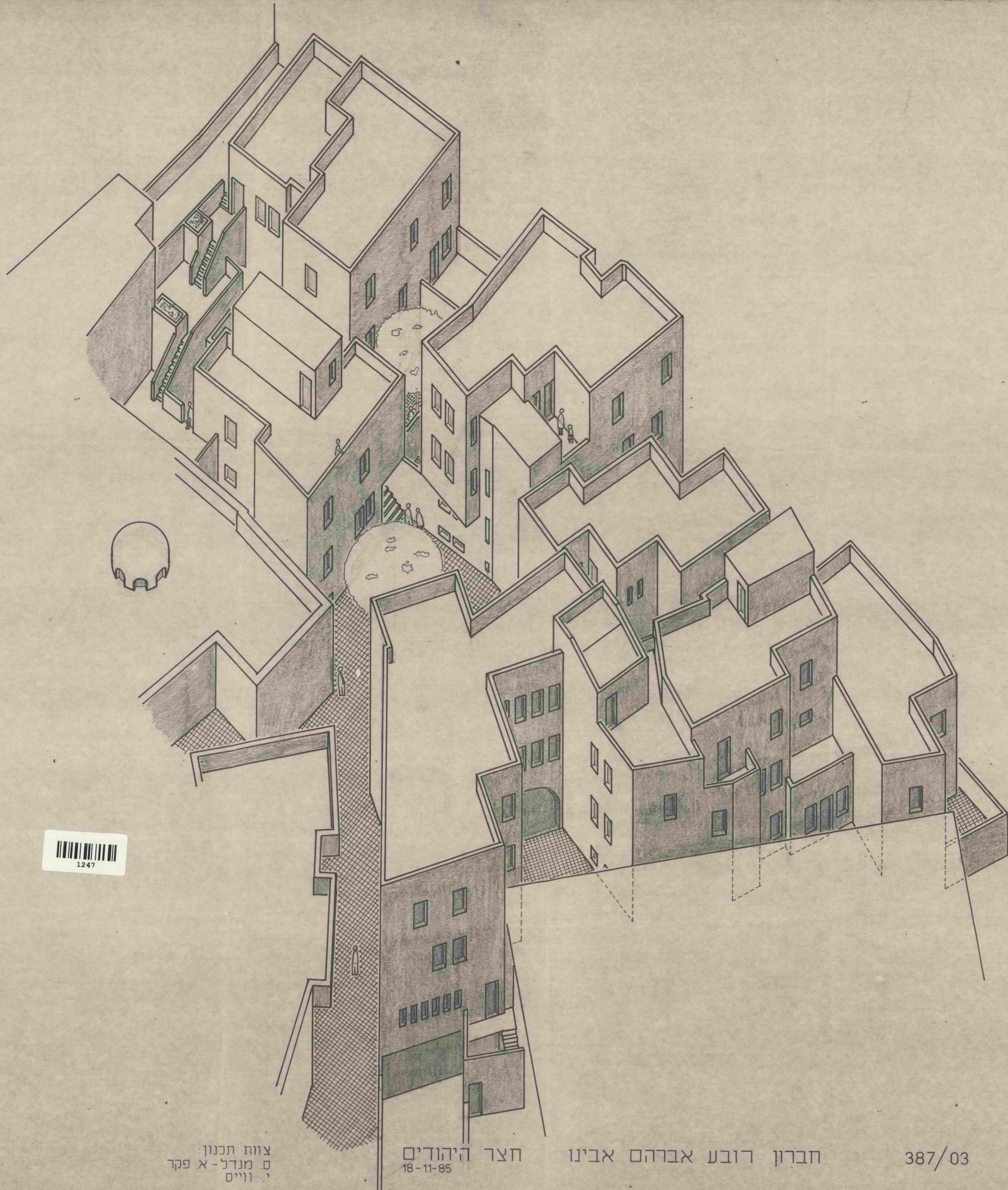
12.79 - 5.92

26-7

תיק מס'

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - קרית-ארבע
מספר תיק: 44986/7-גל
מספר פרויקט: 0001999
מספר תיק: 2-120-5-18-5
תאריך הדפסה: 10/04/2018

מחלקה
בנין ואיכות



צוות תכנון:
ס. מנדל-א. פקר
י. ווייס

חצר היהודים
18-11-85

חברון רובע אברהם אבינו

387/03

טופס בקשה לאישור
תכניות בנייני מגורים
עמוד 1

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון והנדסה

לשמוש מרכז/ת ועדת אישורים

מספר
החקבל בתאריך

אל: מרכז/ת ועדת אישורים אגף תכנון והנדסה
מאת אדריכל / מתכנן: שם <u>סלבי מנחם</u> כתובת <u>בנייני המגורים 10 יפו</u> טלפון <u>03-828534</u>
תאריך <u>13/6/1986</u>

בקשה לאישור עקרוני של תכניות בנין מגורים

(המגיש ימלא טופס זה ויגישו למרכז/ת ועדת אישורים עם שאר המוצגים הנדרשים להלן,
ב-5 עוחקים, כנדרש בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 1.6. בנוסף יש להגיש למרכז/ת הועדה
את הגליונות שנבדקו בישיבת הליווי האחרונה כשעליהם חתימת האדריכל הראשי במשהב"ש.

זהרי הנשוא:

נושא התכנון: הגני מלורים ואוסף בילורי
מחוז: ירושלים יישוב: חדרין שכונה/אתר: סלביה אגנו - זל
המתכנן: סלבי מנחם מתאם התכנון:

אסמכתאות לתכנון:

☐ חוזה תכנון מס' 14/01/86 מתאריך 13/2/86 ☐ תכנית מיבון מתאריך _____
☐ פרוגרמה ז/או תדריך תכנון, מתאריך _____ ☐ דו"ח מהגשה קודמת, מתאריך _____
☐ תכנית אתר, מתאריך _____ ☐ אסמכתאות אחרות (נא לציין), _____

הגשות לוועדת אישורים:

☒ הגשה ראשונה ☐ הגשה חוזרת.

אושר להגשה ע"י:

☒ מנהל מחלקה טכנית מחוז ירושלים ☐ אדריכל ראשי, משרד הבינוי והשיכון
☐ ממונה על מרכז הבקרה, אגף תכנון והנדסה ☐ הממונה על פיתוח טכנולוגי, משהב"ש

מגיש התכנית: סלבי מנחם - חרין בני

חתימת המגיש: _____

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בניני מגורים

ה ע ר ו ת :

1. המתכנן ימלא את המשבצות והטורים המתאימים בשאלון זה.
2. התכניות תוגשנה כשהן משורטטות בצורה ברורה ונוחה להבנה, והן מכילות אינפורמציה שהינה מספקת לשיפוט מקצועי.

מתאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
		א. <u>מסמכים כתובים</u>
		1. ☒ בקשה לאישור עקרוני של תכניות בנין מגורים (טופס סטנדרטי זה).
		2. ☒ העתק המסמך המקורי של הפרוגרמה ו/או תדריך התכנון.
		3. ☐ דו"חות ישיבות קודמות של ועדת אישורים, דו"חות ישיבות ליווי, זכרון דברים של הנחיות שניתנו בע"פ וכו'.
		4. ☐ כתב הסבר המתאר את עקרונות התכנון, שיטת הבניה, היבטים טכניים וכו'.
		5. ☐ * חוות דעת של הממונה על פיתוח טכנולוגי במשהב"ש או של מהנדס מומחה לבניה טרומית ו/או מתועשת המעידה על אפשרות התאמת התכנון לבניה טרומית ו/או מתועשת.
		6. ☒ חוות דעת מהנדס כיסוס ו/או תוצאות בדיקות גיאולוגיות.
		7. ☐ נתונים כמותיים ואומדן תמחירי מוקדם של המבנים ועבודות פיתוח החצרות והתשתיות שבמגרש. (ע"ג טופס סטנדרטי בהתאם להנחיות 1.9).

במקרה והתאמה לבניה טרומית ו/או מתועשת נדרשת.

טופס בקשה לאישור עקדוני

של הבונות בניני מנורות

3

עמוד

מתאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
		8. ☐ הנתונים הכמותיים והאומדן התמחירי המוקדם לתכניות המיבנן אליו שייך בנין זה. (הנתונים והאומדן שצורפו בזמנו לתכניות המיבנן כשהללו הוגשו לוועדת אישורים)
		9. ☐ חוות דעת כתובה בנושאי אכלוס וחברה ע"י מומחים לענין. (במידה ולדבר משמעות לגבי התיכנון ו/או הנושא לא מופיע בתדריך התכנון).
		10. _____
		11. _____
		ב. תכניות המיבנן שאליו שייך בנין המגורים הנידון ק.מ. 1:250 או 1:200 - 1:100 1. ☒ תכניות המראות את השתלבות הבנין הנידון בתכניות המיבנן שאושרו ע"י ועדת האישורים בזמנו. (כל התכניות כנידרש ומפורט בחוברת הנחיות תיכנון 18:2: "תכניות מיבנן - הגשה לוועדת אישורים").
		2. ☐ אותן תכניות מיבנן שעודכנו לצורך התאמתם לבנין הנידון.
		3. ☒ (במקרה והבנין אינו שייך למיבנן מסוים) תכנית הסביבה הקרובה, ק.מ. 1:250 או 1:200.

מתאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
		ג. תכניות אדריכליות מוקדמות ק.מ. 1:50 - 1/100 1. ☒ תכניות קומות על רקע רשת מודולרית (בהתאם להנחיות לעבודות תכנון חוברת 1.2) של כל טיפוסי הדירות בכל הקומות המפלסים עם: ☒ הצגת אפשרויות ריהוט לפי רשימת הריהוט המופיעה בחוברת 1.7. ☒ הצגת התיחסות לדירות סמוכות וחדרים משותפים סמוכים (כגון חדרי מדרגות, כניסות, חדרי גז, מחסנים וכו'). ☒ הצגת מידות פנימיות ושטחים של כל חדר וחדר.
		2. ☒ חתכים לאורך ולרוחב הבנין/קטע מיבנן חוץ סימון פני הקרקע הסופיים (הסימון: קוים רצופים) וסימון פני הקרקע האורגניזליים ששונן (הסימון: קוים מרוסקים), הצגת הפרשי מפלסים, הצגת הפיתרון לחימום מים באנרגיה סולרית וכו'.
		3. ☒ חזיתות הבנין/קטע מיבנן, עם ציון חומרי גימור וציון החלקים הגלויים של המתקן לחימום סולרי של מים.
		4. ☐ פירוט מבנה המייצגים את שיטת הבניה והגמר בק.מ. 1:50 או 1:20, אופן הרכבתם ופרטי חיבורים (לבניה טרומית). (רק במקרה שלפרטי בנין כאלו משמעות מיוחדת לגבי הארכיטקטורה או הקונסטרוקציה של המבנה).

מתארין	מוצג / תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
		ד. פרספקטיבות, אקסונומטריות, צלומי מודל 1. ☒ מבט כללי מלמעלה, תוך הצגת המתקן לחימום סולרי.
		* 2. ☐ מבטים מיוחדים פנימיים
		ה. מודל עבודה * 1. ☐ מודל כללי בק.מ. 1:50 או 1:100.
		* 2. ☐ מודל של חלקי בנין.
		ו. תכניות הנדסיות ** 1. ☐ קונסטרוקציה: תכנית הקובעת את עקרונות יציבות המבנה.
		*** 2. ☐ אינסטלציה סניטרית: תכנית, חתך בק.מ. 1:50 ו/או איזומטריה המסבירה עקרונות מערכת הביוב ואספקת המים.
		** 3. ☐ מעלית: תכנית עקרונית לפיתרון המעליות.
		4. ☐ הסקה: תכנית עקרונית של פתרון הסקה (באם יש).

* רק באם נידרש ע"י האדריכל הראשי של משהב"ש.

** רק במקרה של תכנית לא קונוונציונלית ו/או בכל מקרה שהדבר דרוש להבהרת התכנית ו/או
נידרש ע"י האדריכל הראשי במשהב"ש.

*** בכל מקרה בהם מוקדי אינסטלציה (מטבחים, שירותים) של דירות שכנות בתכנית קומה אינם
בשורה ישרה וכמו-כן באם בחתך האנכי מוקדי האינסטלציה של הדירות בקומה מסוימת אינם
חופפים את אלו שבקומה מעליה או מתחתה. בכל מקרה שהדבר דרוש להבהרת התכנית ו/או
נדרש ע"י האדריכל הראשי של משהב"ש.

מחזור	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
		5. ☐ תכניות מחקן חימום מים סולרי (שילוב המחקן בארכיטקטורה של הבנין).
		6. ☐ _____
		7. ☐ _____
		2. <u>שונות</u>
		1. ☐ _____
		2. ☐ _____

Eng. DAVID DAVID LTD.
CONSULTING FOUNDATION ENGINEER
7, Yehuda Henessi St., Ramat-Aviv 69391
Tel.: 413499, 428926
Fax: 55, Yehoshafat St., Herzlia 46702

אינג' דוד דוד בע"מ
מהנדס יועץ לביטוס מבנים
רחוב יהודה הנשיא 39, דמת-אביב 69391
טל: 413499, 428926
מען: דח' יהושפט 55, הרצלית 46702

תאריך: 9.6.82

27/2/86 נ 75

לכבוד

מהנדס שאול ניר

ק"ר 105

קרית - ארבע, תברון.

הנבדן: ביטוס מבנה רב-תכליתי
הרובע היהודי בתברון.

1. איתור: האתר נמצא ברובע היהודי והוא סמוך לשוק הירקות. (ראה תרשים)

2. המבנה במידות של כ- 42x25 מ' ייבנה בשיטה קונבנציונלית ויכיל עד 3 קומות.

3. חתך הקרקע

בבור ניסיון שנחפר בנוכחות הח"מ בעת סיור באתר, נתגלה סלע בעומק של כ-1 מ'. מתוך נתוני הגיאולוגיה בסביבה יש להביא בחשבון תופעות קרסטיות דהיינו לחללים המלאים בחרסית. החרסית עשויה להיות בעלת פוטנציאל תפיחה גבוה. הסלע מורכב מאבן גיר קשה בעל חוזק של 400-600 ק"ג/סמ"ר.

4. המלצות (יש לכתוב את ההערות הנוגעות לביצוע על תכנית היסודות)

- א. הביסוס ייעשה ע"י פלטות מתחת לעמודים ויסוד עובר מתחת לקירות תומכים.
 - ב. עומק הביסוס ייקבע סופית ע"י המהנדס באתר.
 - ג. יש לסלק כיסים של חרסית ושכבות ביניים של גיר נקבובי ולחדור לתוך סלע טבעי רצוף בסיעור של 20 ס"מ לפחות עבור יסוד עובר, ו-40 ס"מ לפחות עבור יסוד פלטה.
 - ד. העומק המינמלי מפני הקרקע סופיים לא יפחת מ-60 ס"מ עבור יסוד עובר ו-80 ס"מ עבור יסוד פלטה.
 - ה. הפרש גובה בין פאת יסוד עליון לפאת חפירה סמוכה לא יעלה על 100% מהמרחק החופשי שביניהם.
- ו. מאמץ המגע המותר לא יעלה על 5 ק"ג/סמ"ר בתנאים הבאים:
 1. רוחב היסוד העובר לא יקטן מ-60 ס"מ.
 2. רוחב יסוד פלטה לא יקטן מ-80 ס"מ.

5. תכנון הרצפות

- א. במקומות בהם רצפת קומה עליונה נמצאת בקרבת קומת מרתף תחתונה (4 מ'), יש לתכנן רצפה תלויה. הדבר נובע מהקושי להבטיח הידוק המילוי ב"מירווח העבודה" לקומה התחתונה.
- ב. ברצפה התחתונה ייתכנו שני מצבים : האחד בו הרצפה נמצאת באיזור חפירה בתחום סלע, והשני בו הרצפה נמצאת בתחום מילוי. במקרה של רצפה על סלע, די בבטון רזה לפילוס ויציקת רצפה מונחת על הקרקע במקרה של רצפה על מילוי, יש לבחור בין רצפה תלויה לבין רצפה מונחת על מילוי מבוקר. מילוי מבוקר אינו כדאי בעובי שמעל כ-1 מ'. (אם מניחים רצפה על מילוי בלתי מבוקר יש לצפות להיווצרות שקיעות).

3/....

- ג. מילוי מבוקר יבוצע מחומר מנופה שאינו מכיל אבנים בקוטר שמעל 8 ס"מ ואחוז החומר הדק העובר נפה 200 לא יעלה על 15%.
- ההידוק ייעשה בשכבות בעובי של 25 ס"מ (בין עמודי היסוד) במכש ויברציוני קל בעל ויברציה של 2000 סב"ד ב-5 מעברים מלאים.
- ד. ניתן להשתמש בחומר גם יותר אם ההידוק מבוצע לפני ביצוע היסודות ע"י מכבשים ויברציוניים כבדים.

6. הבחיות מיוחדות לתכנון לביצוע היסודות

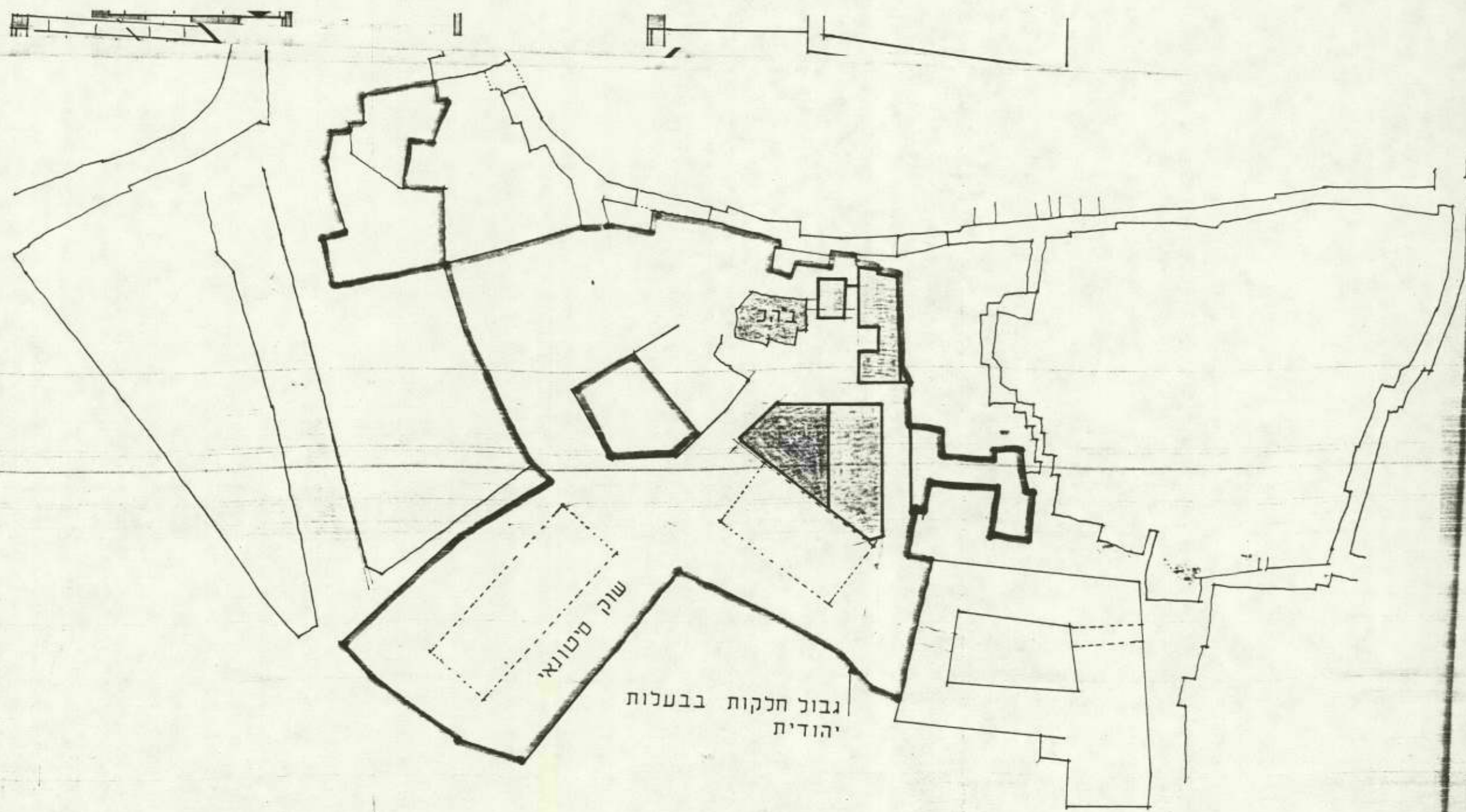
- א. עמודי היסוד יחושבו ללחץ צדי זמני של מילוי עפר ככל שהוא קיים ברוחב פי שלושה מרוחבם לפי מקדם $K=0.5$.
- קורות קשר יתוכננו אך ורק בפני הקרקע.
- ב. יסודות שהמרחק ביניהם קטן מ-20 ס"מ יחוברו ליסוד משותף.
- ג. יציקת היסודות תיעשה ללא תבנית כנגד דופן הסלע החצוב לכל גובה הפלט
- ד. בכל יסוד יש לבצע "דרייל" (קידוח בפטיש אויר בקוטר "2-2"). במקרה של התקלות בחלל יש לדווח למהנדס הביסוס.
- ה. יציקת היסודות תיעשה תחילה במפלס הנמוך ביותר ותתקדם לפי יחסי הגלבו המותרים.
- ו. תכנית היסודות תובא לאישור מהנדס הביסוס.

בכבוד רב,

3
אינג' ד. דוד

אינג' ד. דוד

עותק: אדריכל קסטור - כחל כחל 33
כחל



שוק סטונאי

גבול חלקות בבעלות
יהודית

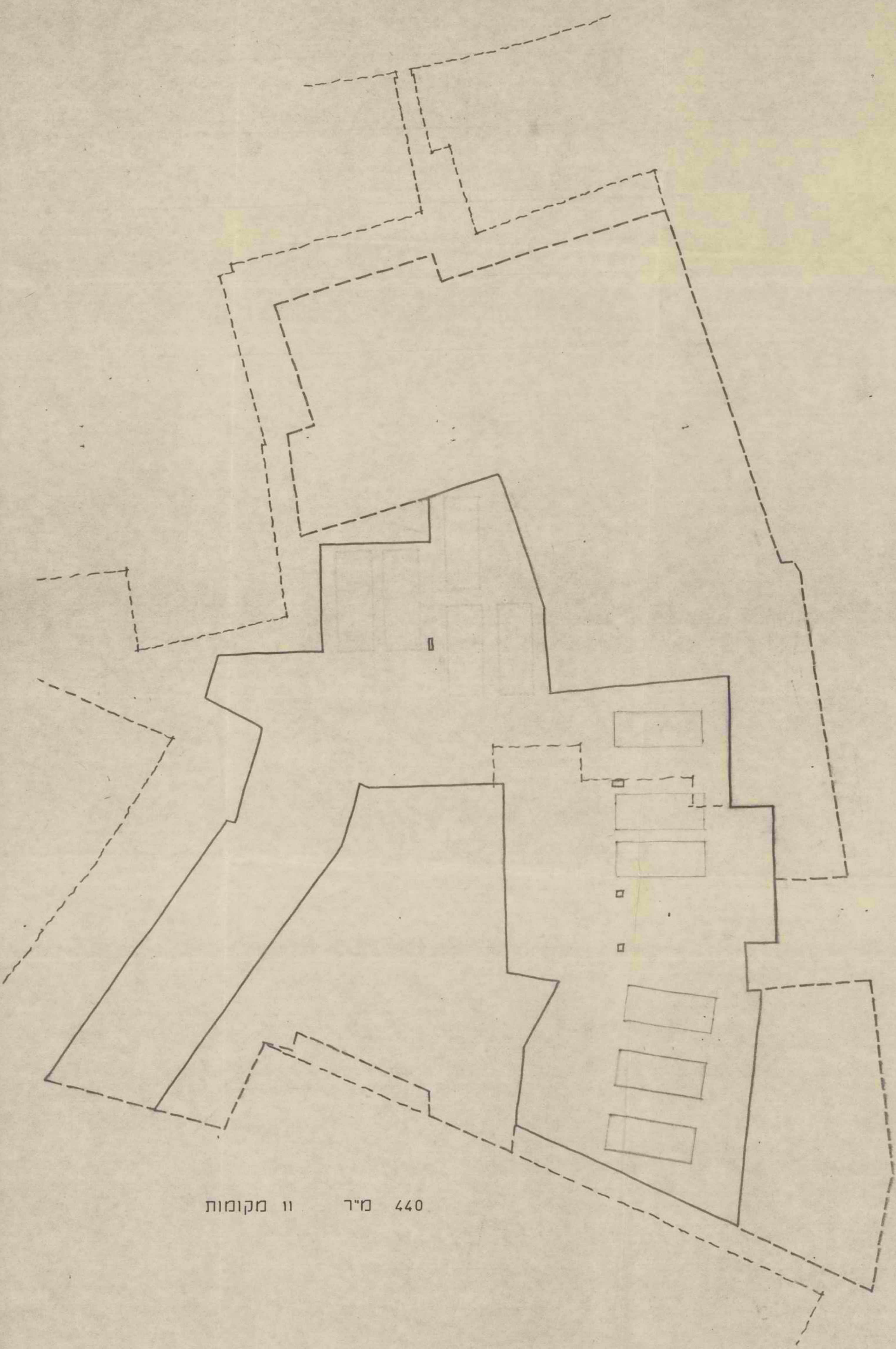
תכנית כללית 1/1000



נציג מ.נ.

12

רשות מקומית



440 מ"ר וו מקומות

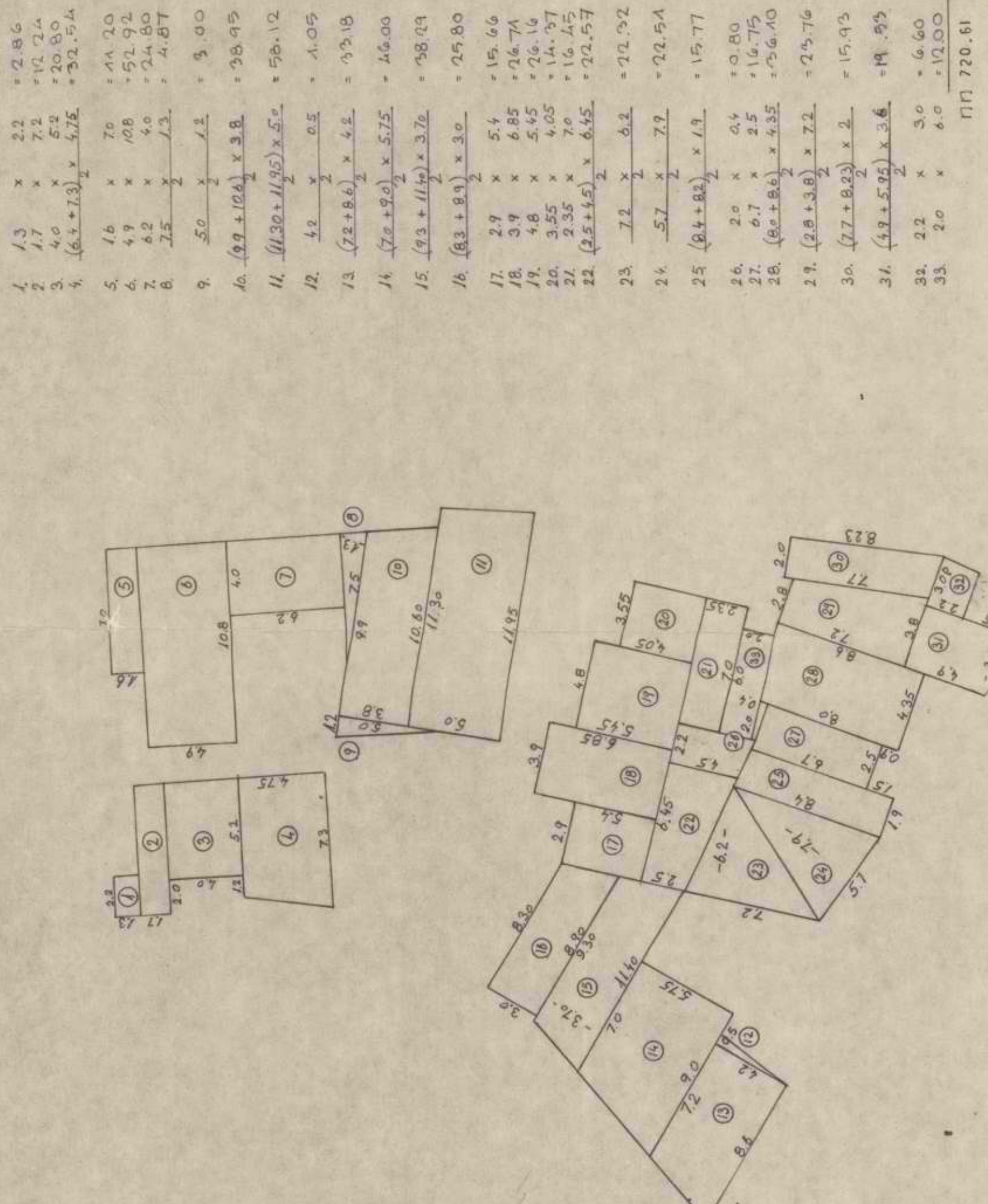
אלטרנטיבה א

חברון - חצר היהודים

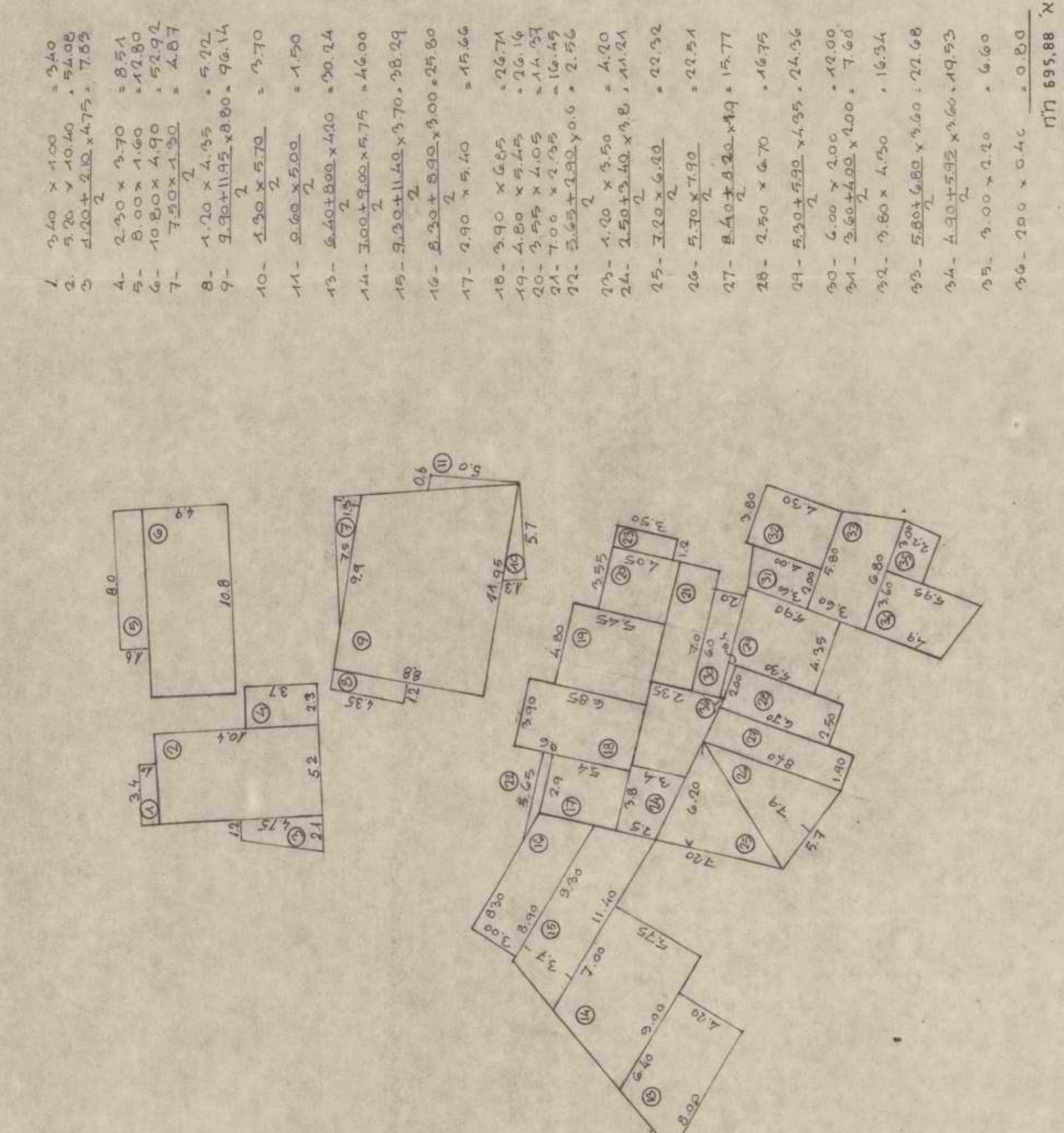
צוות תכנון
ס. מנדל-א פקר
אדריכלים

21 - 5 - 86

קומת קרקע

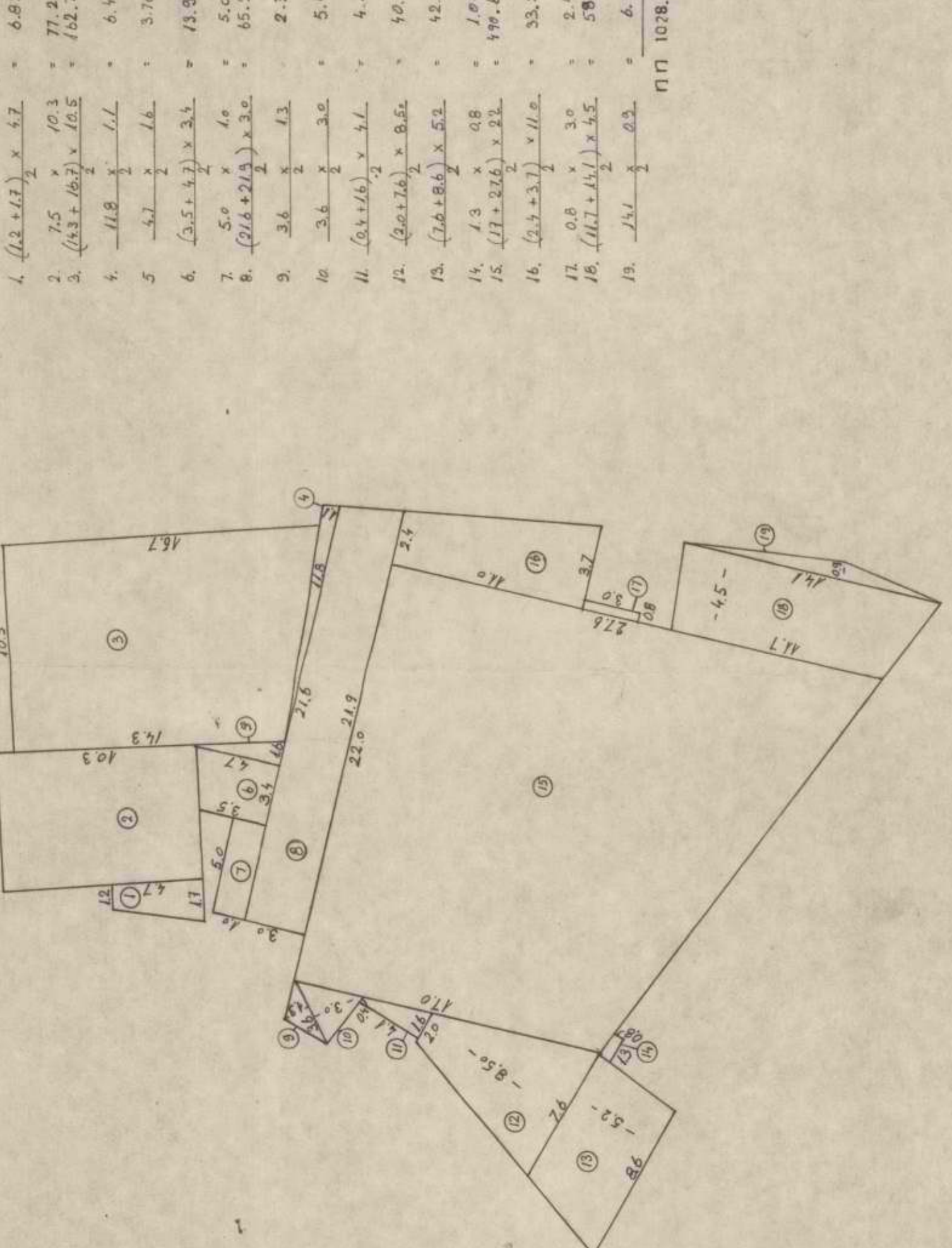


קומת א'



טבל קומת א' וקומת א'

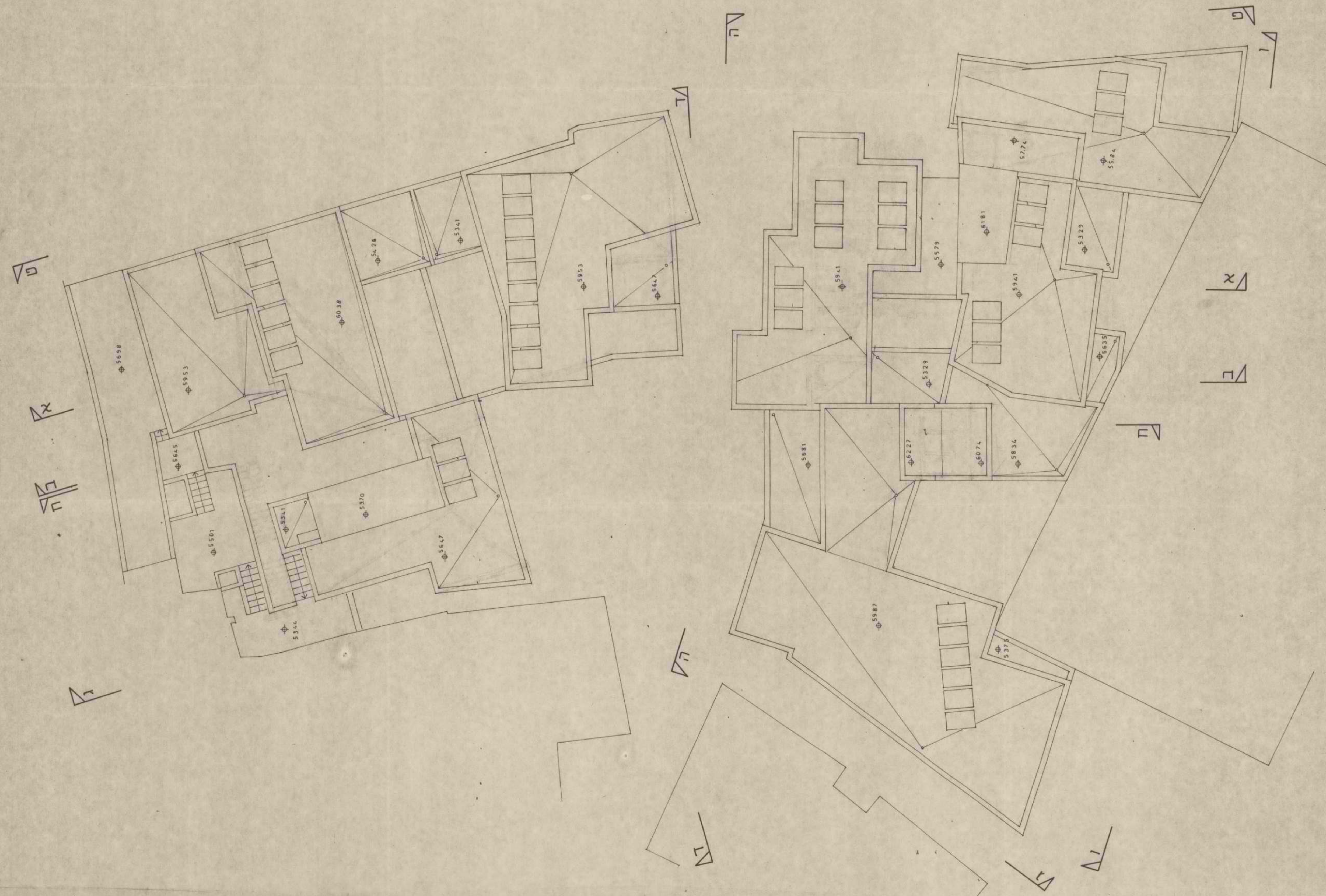
קומת קרקע



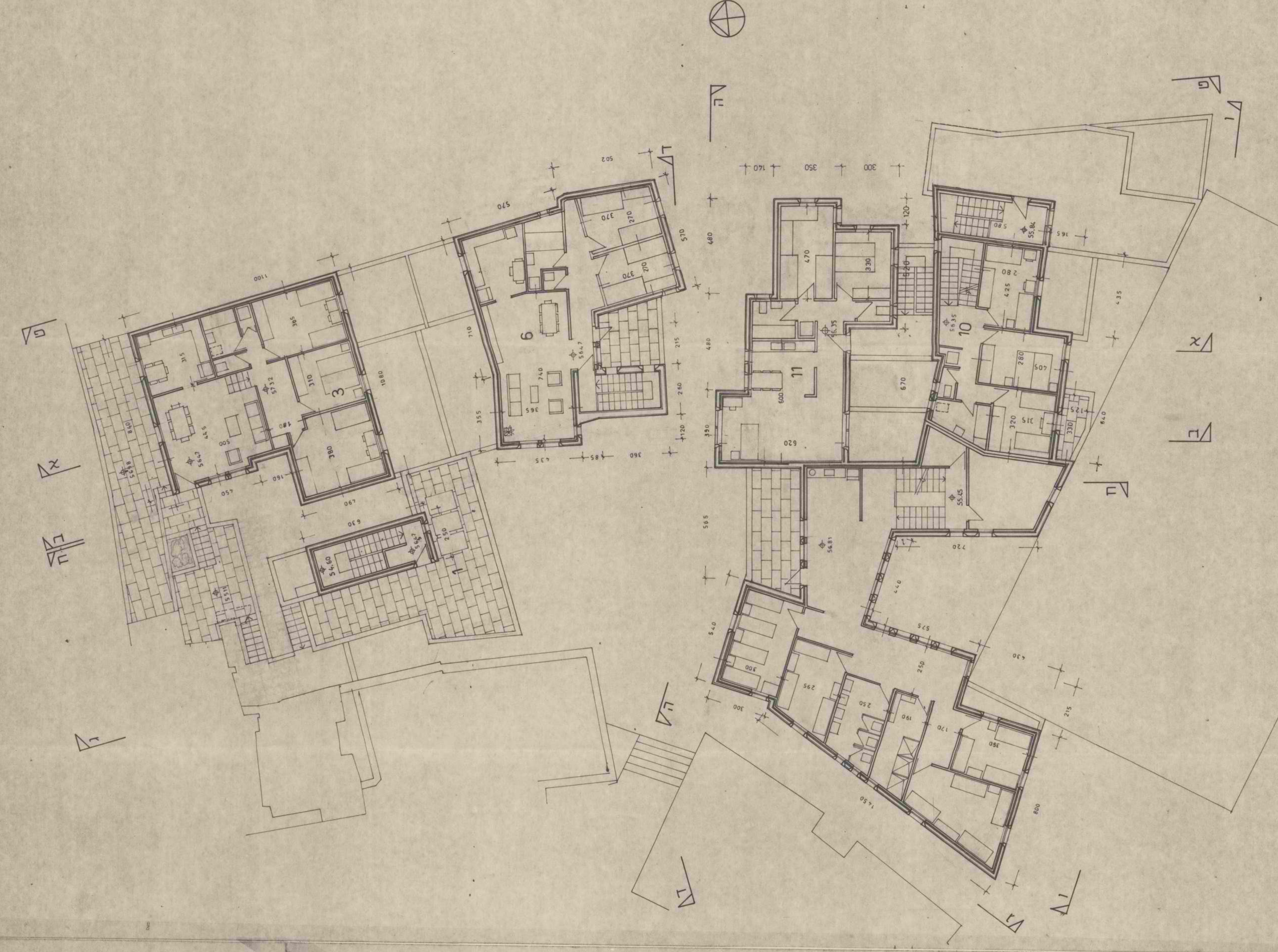
הישוב שטחים

שטח	השטח	השטח
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112	113	114
115	116	117
118	119	120
121	122	123
124	125	126
127	128	129
130	131	132
133	134	135
136	137	138
139	140	141
142	143	144
145	146	147
148	149	150
151	152	153
154	155	156
157	158	159
160	161	162
163	164	165
166	167	168
169	170	171
172	173	174
175	176	177
178	179	180
181	182	183
184	185	186
187	188	189
189	190	191
192	193	194
195	196	197
198	199	200
201	202	203
204	205	206
207	208	209
210	211	212
213	214	215
216	217	218
219	220	221
222	223	224
225	226	227
228	229	230
231	232	233
234	235	236
237	238	239
240	241	242
243	244	245
246	247	248
249	250	251
252	253	254
255	256	257
258	259	260
261	262	263
264	265	266
267	268	269
270	271	272
273	274	275
276	277	278
279	280	281
282	283	284
285	286	287
288	289	290
291	292	293
294	295	296
297	298	299
300	301	302
303	304	305
306	307	308
309	310	311
312	313	314
315	316	317
318	319	320
321	322	323
324	325	326
327	328	329
330	331	332
333	334	335
336	337	338
339	340	341
342	343	344
345	346	347
348	349	350
351	352	353
354	355	356
357	358	359
360	361	362
363	364	365
366	367	368
369	370	371
372	373	374
375	376	377
378	379	380
381	382	383
384	385	386
387	388	389
390	391	392
393	394	395
396	397	398
399	400	401
402	403	404
405	406	407
408	409	410
411	412	413
414	415	416
417	418	419
420	421	422
423	424	425
426	427	428
429	430	431
432	433	434
435	436	437
438	439	440
441	442	443
444	445	446
447	448	449
450	451	452
453	454	455
456	457	458
459	460	461
462	463	464
465	466	467
468	469	470
471	472	473
474	475	476
477	478	479
480	481	482
483	484	485
486	487	488
489	490	491
492	493	494
495	496	497
498	499	500
501	502	503
504	505	506
507	508	509
510	511	512
513	514	515
516	517	518
519	520	521
522	523	524
525	526	527
528	529	530
531	532	533
534	535	536
537	538	539
540	541	542
543	544	545
546	547	548
549	550	551
552	553	554
555	556	557
558	559	560
561	562	563
564	565	566
567	568	569
570	571	572
573	574	575
576	577	578
579	580	581
582	583	584
585	586	587
588	589	590
591	592	593
594	595	596
597	598	599
600	601	602
603	604	605
606	607	608
609	610	611
612	613	614
615	616	617
618	619	620
621	622	623
624	625	626
627	628	629
630	631	632
633	634	635
636	637	638
639	640	641
642	643	644
645	646	647
648	649	650
651	652	653
654	655	656
657	658	659
660	661	662
663	664	665
666	667	668
669	670	671
672	673	674
675	676	677
678	679	680
681	682	683
684	685	686
687	688	689
690	691	692
693	694	695
696	697	698
699	700	701
702	703	704
705	706	707
708	709	710
711	712	713
714	715	716
717	718	719
720	721	722
723	724	725
726	727	728
729	730	731
732	733	734
735	736	737
738	739	740
741	742	743
744	745	746
747	748	749
750	751	752
753	754	755
756	757	758
759	760	761
762	763	764
765	766	767
768	769	770
771	772	773
774	775	776
777	778	779
780	781	782
783	784	785
786	787	788
789	790	791
792	793	794
795	796	797
798	799	800
801	802	803
804	805	806
807	808	809
810	811	812
813	814	815
816	817	818
819	820	821
822	823	824
825	826	827
828	829	830
831	832	833
834	835	836
837	838	839
840	841	842
843	844	845
846	847	848
849	850	851
852	853	854
855	856	857
858	859	860
861	862	863
864	865	866
867	868	869
870	871	872
873	874	875
876	877	878
879	880	881
882	883	884
885	886	887
888	889	890
891	892	893
894	895	896
897	898	899
900	901	902
903	904	905
906	907	908
909	910	911
912	913	914
915	916	917
918	919	920
921	922	923
924	925	926
927	928	929
930	931	932
933	934	935
936	937	938
939	940	941
942	943	944
945	946	947
948	949	950
951	952	953
954	955	956
957	958	959
960	961	962
963	964	965
966	967	968
969	970	971
972	973	974
975	976	977
978	979	980
981	982	983
984	985	986
987	988	989
990	991	992
993	994	995
996	997	998
999	1000	1001
1002	1003	1004
1005	1006	1007
1008	1009	1010
1011	1012	1013
1014	1015	1016
1017	1018	1019
1020	1021	1022
1023	1024	1025
1026	1027	1028
1029	1030	1031
1032	1033	1034
1035	1036	1037
1038	1039	1040
1041	1042	1043
1044	1045	1046
1047	1048	1049
1050	1051	1052
1053	1054	1055
1056	1057	1058
1059	1060	1061
1062	1063	1064
1065	1066	1067
1068	1069	1070
1071	1072	1073
1074	1075	1076
1077	1078	1079
1080	1081	1082
1083	1084	1085
1086	1087	1088
1089	1090	1091
1092	1093	1094
1095	1096	1097
1098	1099	1100
1101	1102	1103
1104	1105	1106
1107	1108	1109
1110	1111	1112
1113	1114	1115
1116	1117	1118
1119	1120	1121
1122	1123	1124
1125	1126	1127
1128	1129	1130
1131	1132	1133
1134	1135	1136
1137	1138	1139
1140	1141	1142
1143	1144	1145
1146	1147	1148
1149	1150	1151
1152	1153	1154
1155	1156	1157
1158	1159	1160
1161	1162	1163
1164	1165	1166
1167	1168	1169
1170	1171	1172
1173	1174	1175
1176	1177	1178
1179	1180	1181
1182	1183	1184
1185	1186	1187
1188	1189	1190
1191	1192	1193
1194	1195	1196
1197	1198	1199
1200	1201	1202
1203	1204	1205
1206	1207	1208
1209	1210	1211
1212	1213	1214
1215	1216	1217
1218	1219	1220
1221	1222	1223
1224	1225	1226
1227	1228	1229
1230	1231	1232
1233	1234	1235
1236	1237	1238
1239	1240	1241
1242	1243	1244
1245	1246	1247
1248	1249	1250
1251	1252	1253
1254	1255	1256
1257	1258	1259
1260	1261	1262
1263	1264	1265
1266	1267	1268
1269	1270	1271
1272	1273	1274
1275	1276	1277
1278	1279	1280
1281	1282	1283
1284	1285	1286
1287	1288	1289
1290	1291	1292
1293	1294	1295
1296	1297	1298
1299	1300	1301
13		

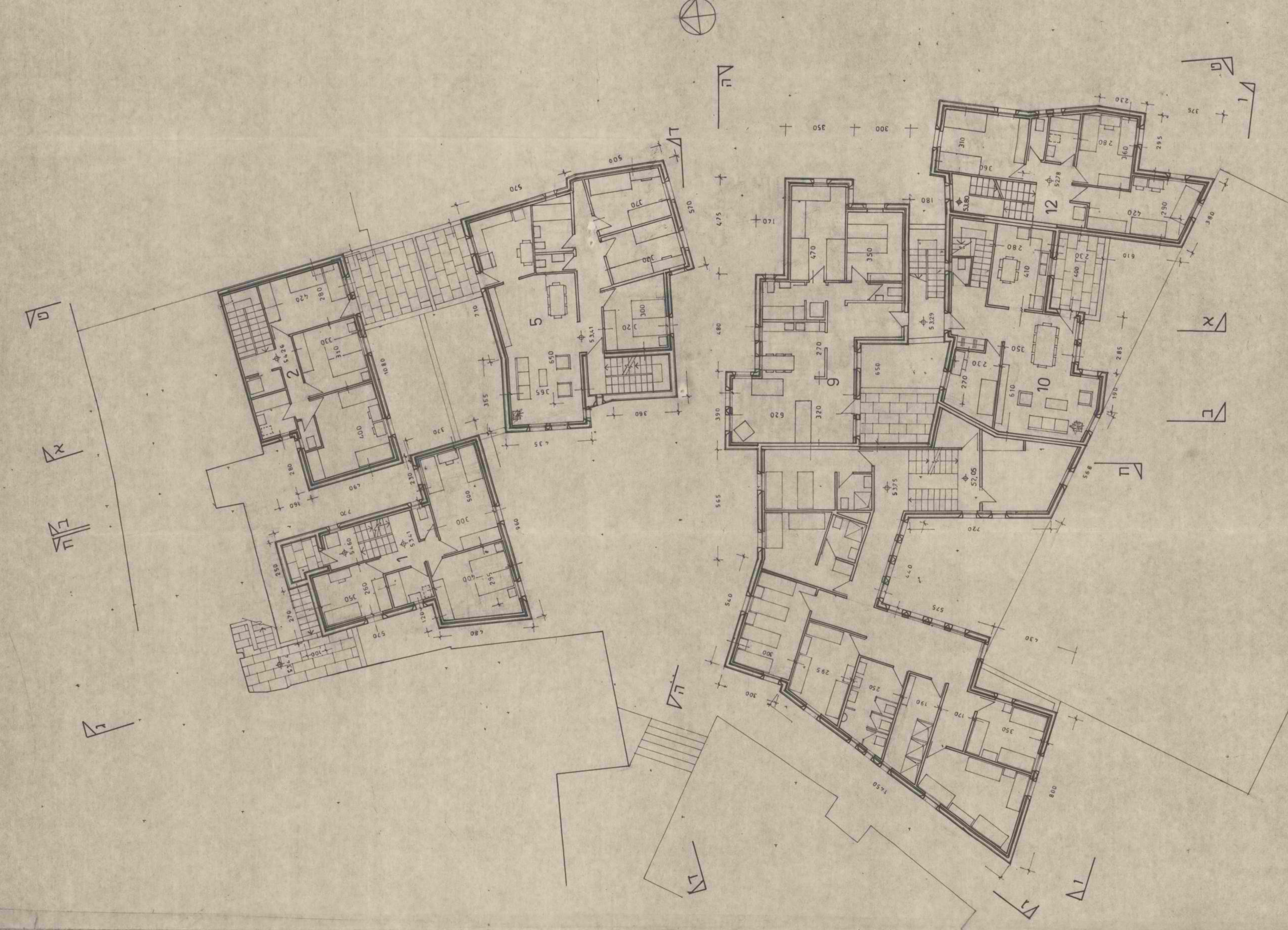
קומת גג ROOF PLAN



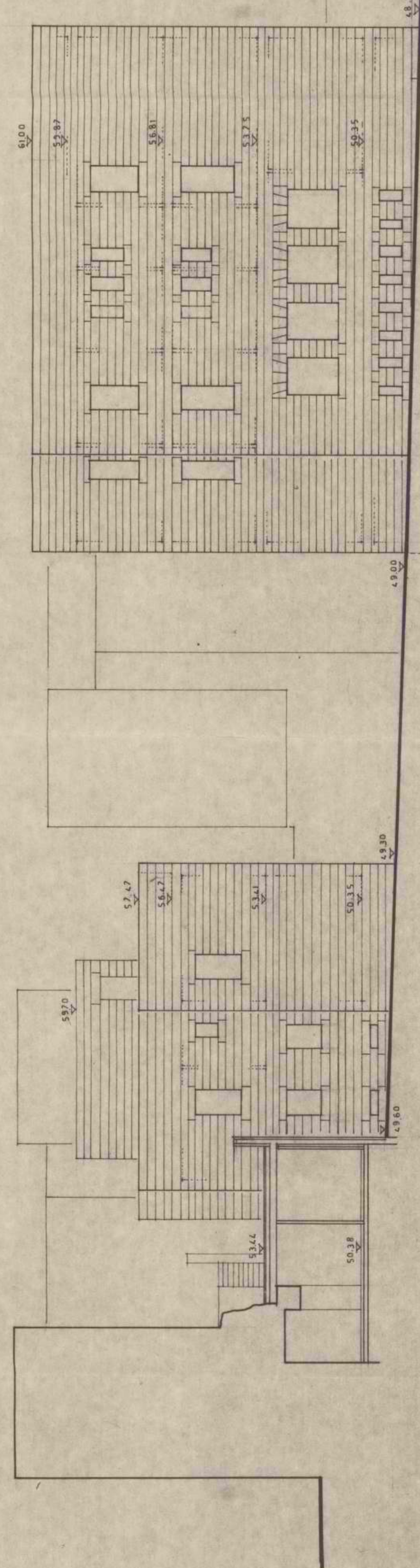
קומת ב SECOND FLOOR



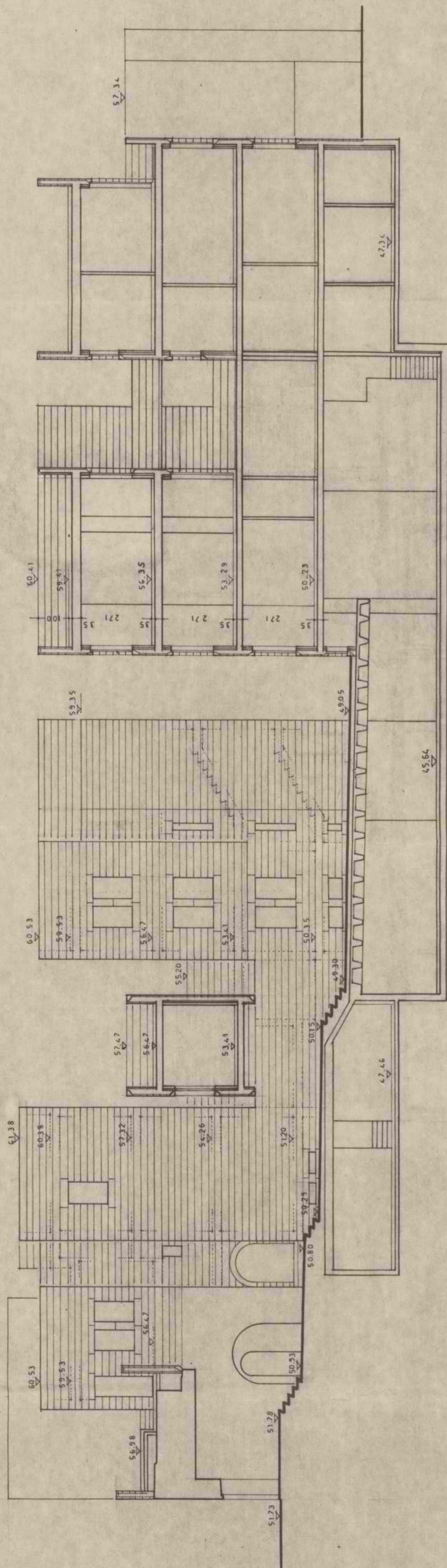
קומת א FIRST FLOOR



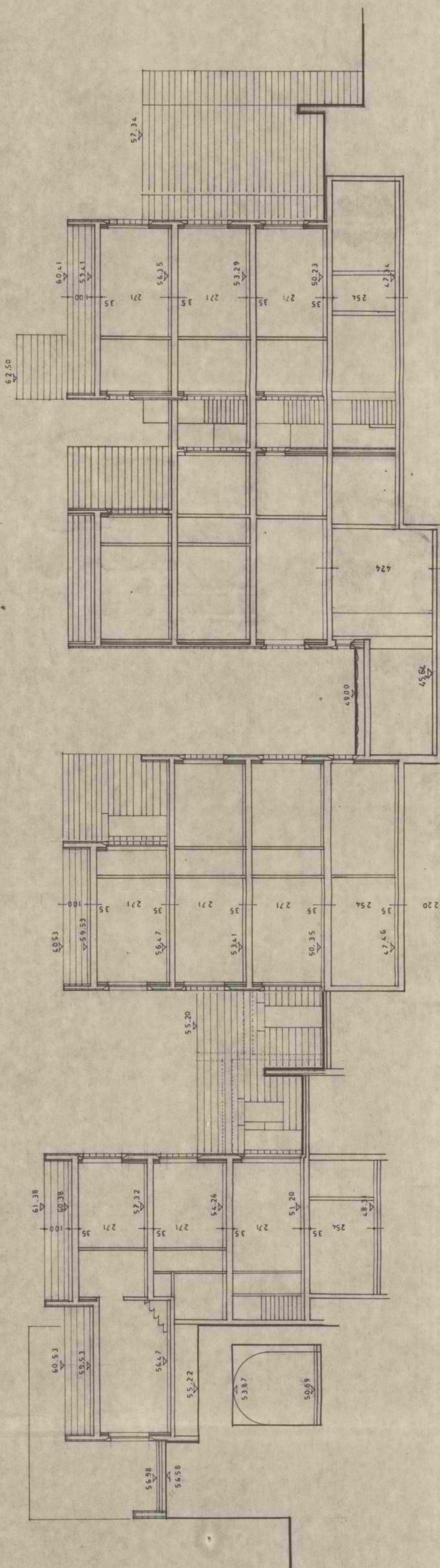
חתך ג



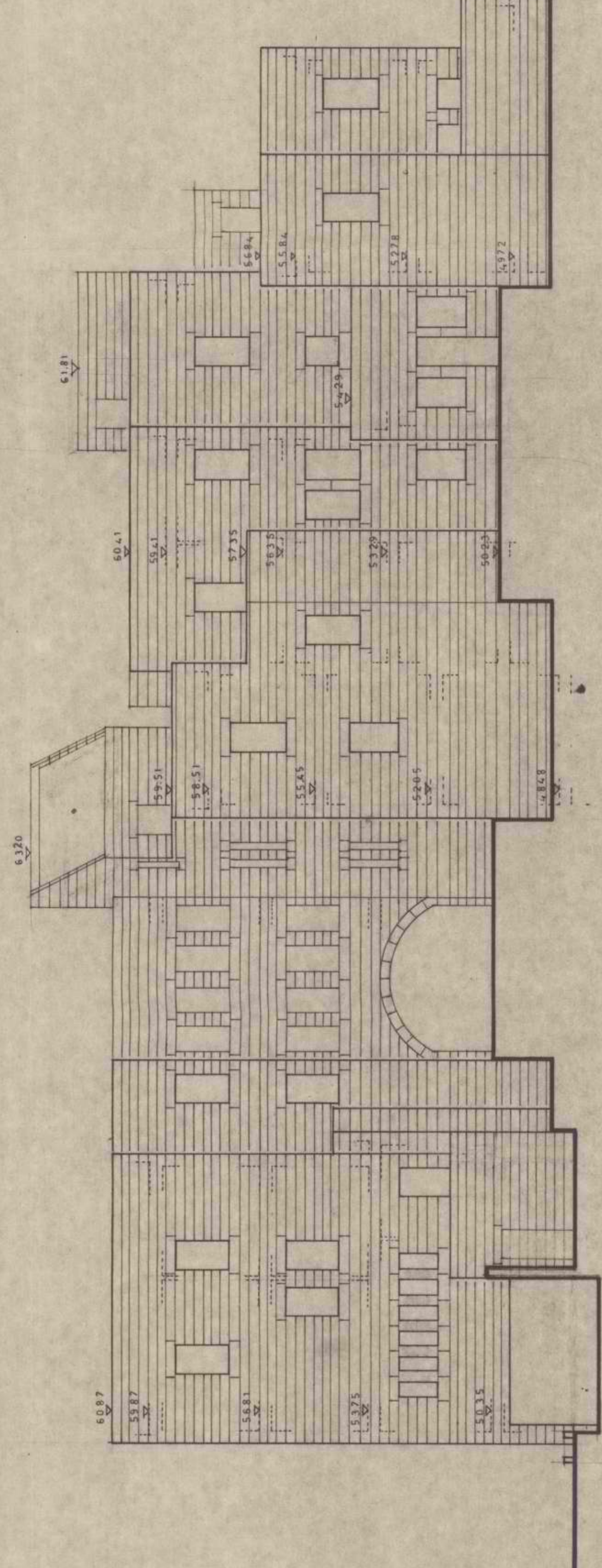
חתך ב-ב



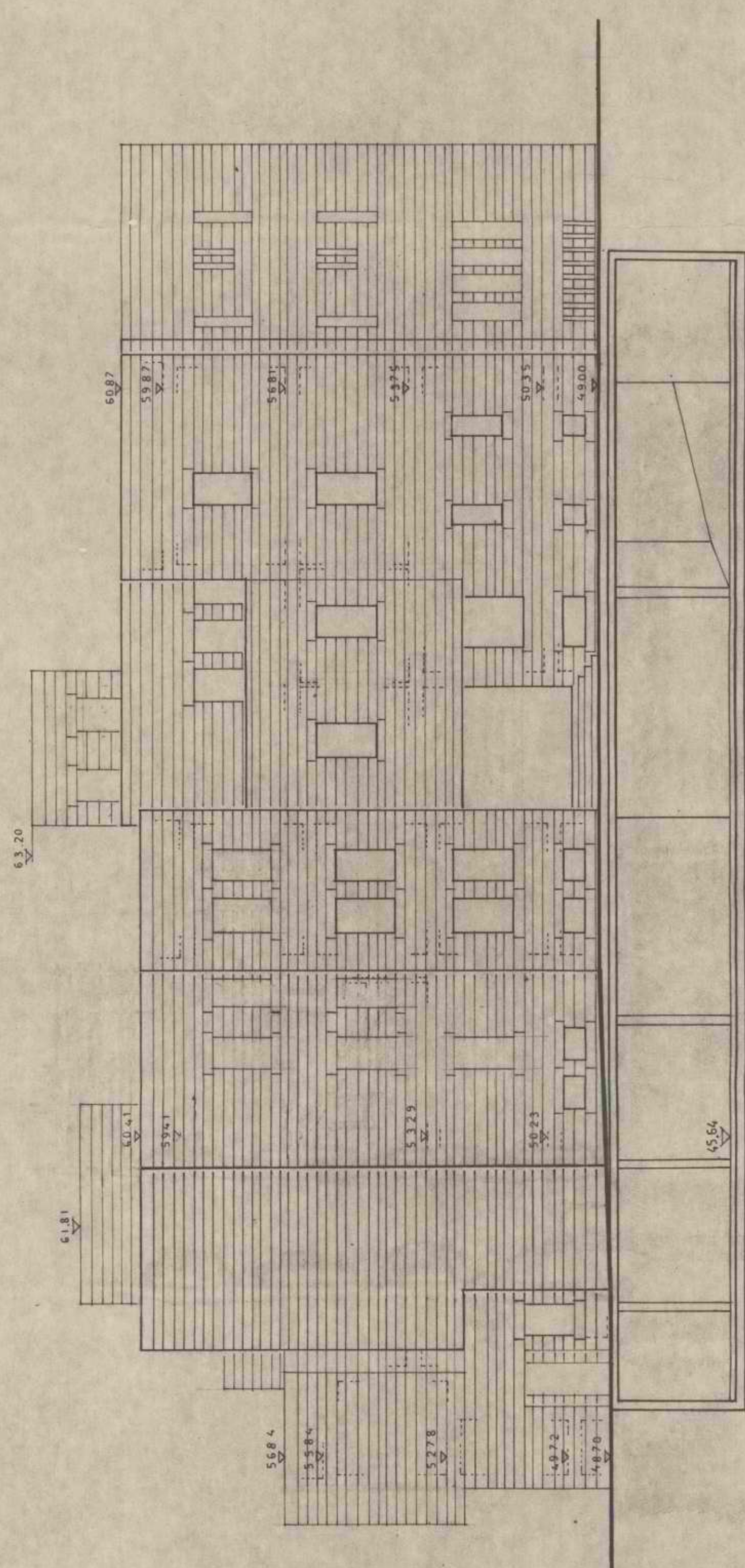
חתך א-א



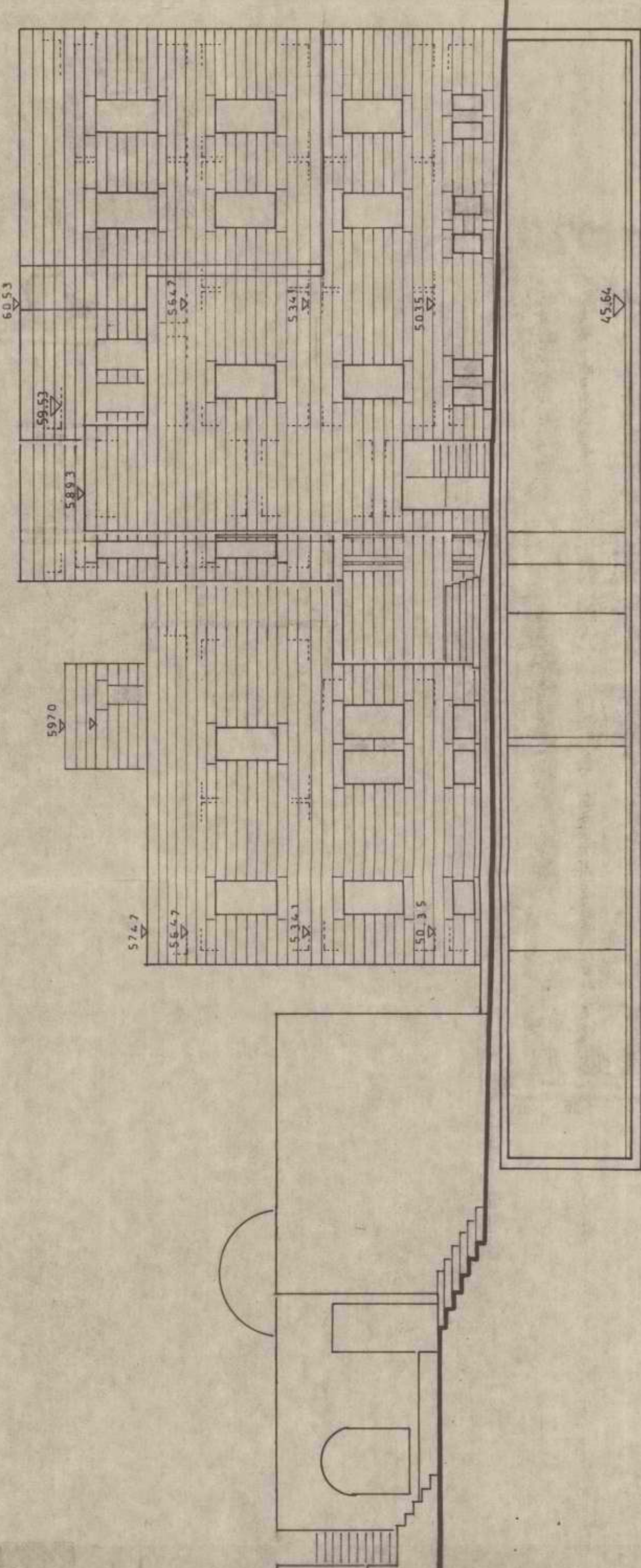
חתך ו-ו



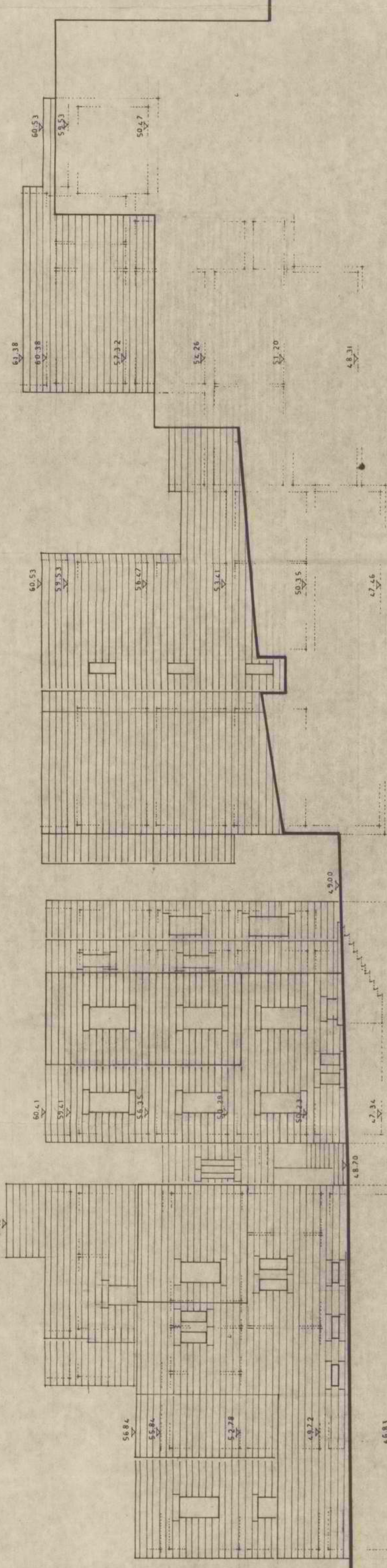
חתך ה-ה



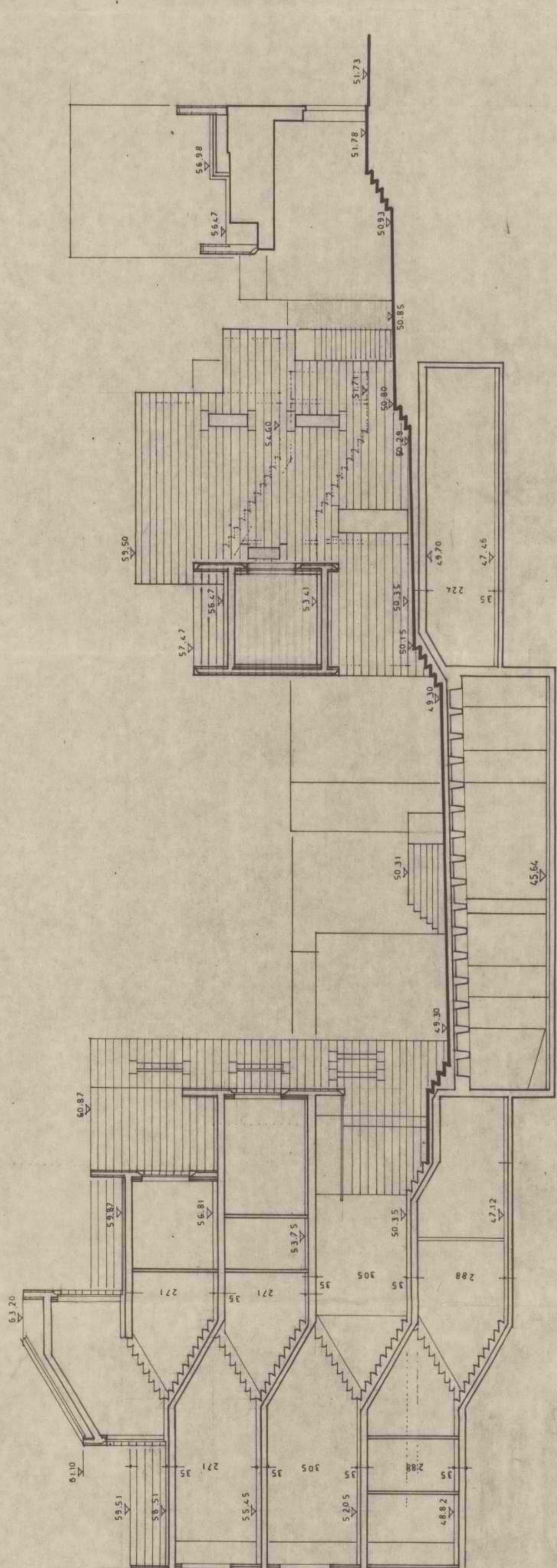
חתך ד-ד



חית סט



חתך ה-ה



קרית ארבע גבעת החרטונה תכנית בנוי כללית



4

צפון	מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון
אשר להגשת תוכנית אשר אשר להגשת אשר להגשת	מחוז ירושלים ישוב קרית ארבע
אשר להגשת אשר להגשת אשר להגשת	מבני גבעת החרטונה
אשר להגשת אשר להגשת אשר להגשת	נושא התכנון בנין
אשר להגשת אשר להגשת אשר להגשת	נושא הנליין בנין שכב א'
אשר להגשת אשר להגשת אשר להגשת	מתכנן שקד מתכנן אתר מתכנן
אשר להגשת אשר להגשת אשר להגשת	מתכנן הפרויקט שש אדריכלים בע"מ שמואל שוקר

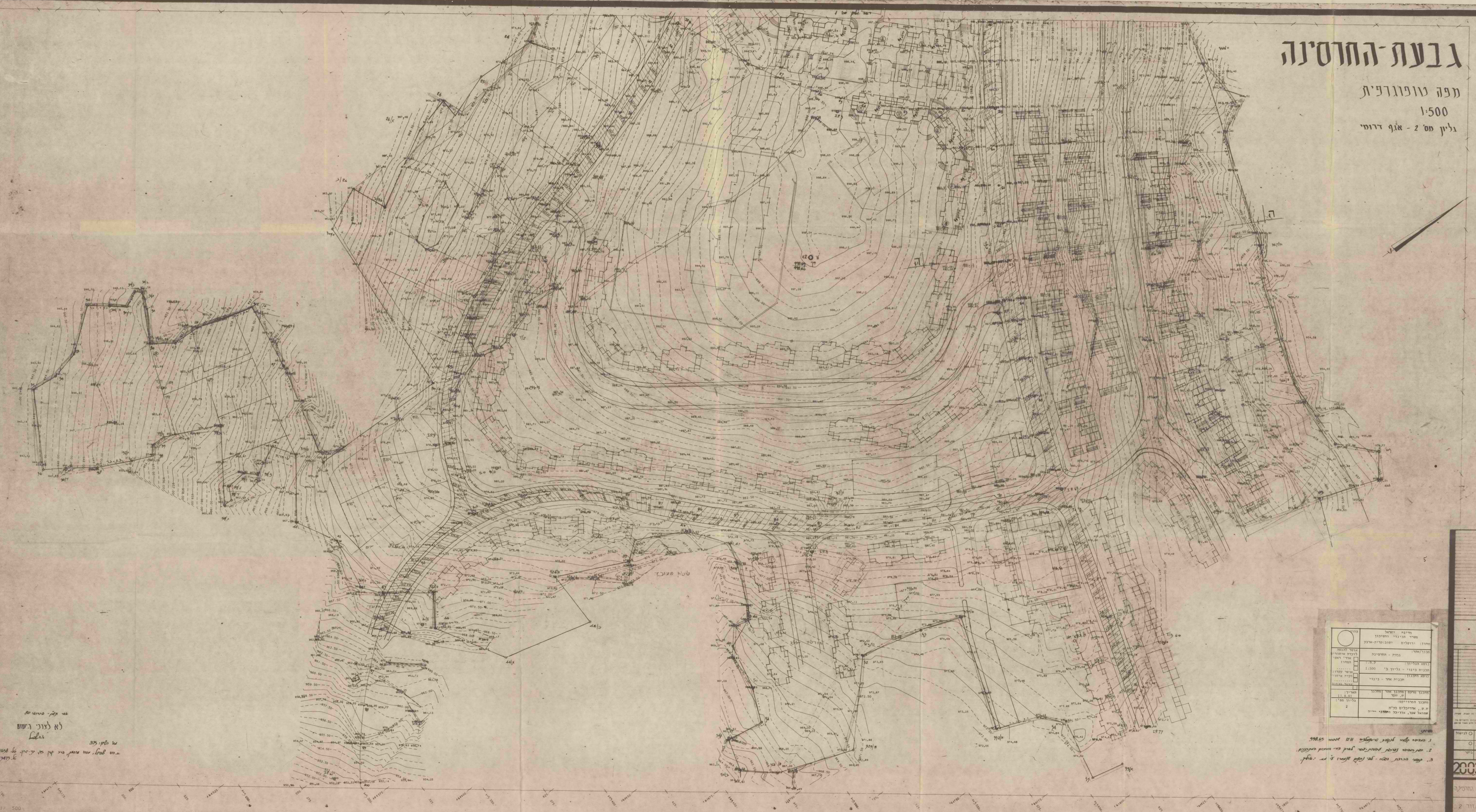
המשרד
הבינוי והשיכון
ירושלים
1950

גבעת-החרס'נה

מפה טופוגרפית

1:500

גלין מס' 2 - אגף דרום



מדינה ירושלים	מספר הכינוי 100000	תאריך 10.8.57
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100000
מספר היישוב 100000	מספר הלידה 100000	מספר הלידה 100

מרחב תכנון מקומי קריית - ארבע

תכנית תכנון קריית-ארבע

תל-אביב

מאי 1981

אוגוסט 1981

מרץ 1982

ש.ש. אדריכלים בע"מ שמואל שקד אדריכל/מתכנן ערים

רחוב מצדה 8

תל - אביב

טלפון 231223

תכנית תכנון - קרית ארבע

פרק א' - כללי :

1. שם התכנית :
תכנית זו יל תשריטה תקרא: תכנית תכנון קרית ארבע, להלן "התכנית".
התכנית כוללת דפי הוראות בכתב ותשריט, להלן "התשריט".
2. מסמכי התכנית :
תשריט המהווה לכל ינין חלק בלתי נפרד מהתכנית ודפי הוראות בכתב.
3. שטח התכנית ומקומה :
התכנית משתרעת על פני שטח של כ-21000 ד' (בתחום הקו הכחול 20,000 דונם).
שטח התכנית נמצא בין קואורדינטות האורך 159000 ו-167000, לבין קואורדינטות הרוחב 99000 ו-109000, בכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.
4. גבול התכנית :
תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. מטרת התכנית :
החלת תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של קרית - ארבע כישוב עירוני ולקבוע את גבולות הפתוח ואופיו.
6. יחס לתכניות אחרות :
עם אישורה של התכנית לא תחול בשטחה כל תכנית מתאר מקומית אחרת שאושרה קודם לכן.

פרק ב' - הגדרות :

7. בתכנית זו ובכל תכנית הנסמכת עליה או כפופה לה :
"איזור" - שטח המסומן על ידי צבע או על ידי קו או יל-ידי סימני התחמה או יל-ידי סימני היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראה שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהלן נקבע לגביו יעוד תכנוני מוגדר.
"איזור מגורים" - איזור המיועד למגורים ולשירותים קהילתיים לשירות שכונתי בלבד, הכוללים :
א. בנייני שירותים קהילתיים שכונתיים כבתי-כנסת; גני-ילדים, מוידונים וכו';
ב. חנויות שכונתיות המיועדות לשימושם היום-יומי של תושבי השכונה ואינן מהוות מטרד על ידי גרימת רעש, עשן, אבק או ריח רע או כל מטרד אחר שלדעת הוועדה המקומית איננו מתאים לאיזור מגורים;

- ג. משרדים או חדרי עבודה של כלי מקצועות חופשיים הצמודים לדירת המגורים והמשמשים את הגרים בדירת המגורים בלבד;
- ד. שטחים פתוחים ציבוריים, שבילי הולכי-רגל, מגרשי משחקים לילדים וכן מערכות תשתית ושירותים הנרשיים, דרכים וחניה;

הגדרה זאת של "איזור מגורים" חלה על כל האיזורים האמורים בפרקים י"א-י"ד.

- "מהנדס" - מהנדס שיקבע על-ידי הועדה המקומית
- "בנין מגורים" - בית או בנין או חלק מהם המשמש, נבנה או הוכשר לשמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי הארחה, בתי-מלון, מוטלים וכיוצא באלה.
- "חלקה" - יחידה אחת של שטח קרקע מוגדר וידוי.
- "מגרש בניה" - חלקה או חלק מחלקה או שטח קרקע אחר או כל צירוף שלהם שאושר בתכנית מפורטת כיחידה אחת של שטח בניה מוגדר לבנין אחר או למספר בניינים, כולל שטחים המשמשים אותם בניינים כגון: שטחי גינון פרטיות, שטחי חניה פרטית והגישה אליה מדרך ציבורית, שטחי מחקני אשפה, שטחי שבילים ומעברים של הולכי רגל וכדומה. מגרש בניה לא יכלול שטחים של דרכים ציבוריות, חניה ציבורית, שטח פתוח ציבורי וכל שטח שאינו מיועד לבניה. כן לא יכלול מגרש בניה שטח ציבור אלא אם כן מיועד מגרש הבניה עצמו לבניה לצרכי ציבור.
- "חת-קרקעי" - טמון ומכוסה לאחר גמר הפיתוח בהיותו מתחת למפלס הכללי של פני הקרקע הסופיים או פני הריצוף או פני הדרך וכו', הכל כפי שמתחייב באותו מקום על פי התכנית, התכנית המפורטת או היתר הבניה.
- "גובה הבנין" - גובה הבנין בכל נקודה ונקודה שבבנין, כפי שהוא נמדד הן במטרים והן במספר קומות לפי המרחק האנכי שבין אותה נקודה לבין פני הקרקע הטבעית במקום (מחצית לאותה נקודה).
- "קומה" - חלל פנימי בתוך בנין המצא בין רצפה לבין תקרה אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ-2.5 מטר ואינו עולה על 3.5 מטר, אלא אם כן יאמר במפורש אחרת בקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתכנית.
- "מרפסת זיז" - זיז בנין המהווה מרפסת כוללת מקיר חיצוני של הבנין.
- "בסיס בנין" - כל חלק של בנין או של מבנה הנמצא מתחת לפני רצפה אשר גובהו הנמדד בנקודה הגבוהה ביותר מקרקע טבעית או מקרקע סופית - הכל לפי הנמור יותר, הוא כדלקמן:
- 1 מטר באם שיפור שיפוע הקרקע הטבעית הוא עד 10 אחוז ועד בכלל;
 - 1.5 מטר ביח שיפור שיפוע הקרקע הטבעית הוא מ-1.0 אחוז עד 15 אחוז ועד בכלל;
 - 2 מטר באם שיפוע הקרקע הטבעית הוא מ-15 אחוז עד 20 אחוז ועד בכלל;
 - 2.25 מטר באם שיפוע הקרקע הטבעית הוא מעל ל-20 אחוז;

"מסד"

- בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור, אטום ומלא, איננו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא שום פתח, דלת, חלון, צוהר וכו'.

"קומח עמודים"

- בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

"מ ר ת ה"

- בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור, חלול, יש אליו גישה, ובקירותיו החיצוניים יש פתח או פתחים כגון דלת או צהרי אוורור.

"קומה מפולשת"

- חלל מקורה (בבנין) הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נחמכת בין אם על-ידי עמודים ובין אם על-ידי קירות והוא נמצא מעל בסיס הבנין וגובהו אינו גדול מ-2,20 מ'.

"שטח שירותים"

- שטח שירותים הוא שטח הנמצא במרתף, או בקומת עמודים או במבנים חיצוניים אשר משמשים לצרכי הדיירים בדירת מגורים כמחסן לחפצי בית או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למחנק הסקה ומיזוג אוויר או כביתן אשפה, או כחדר עבודות משק בית כגון: כביסה, גיהוץ, חיקונים וכו' - הכל בתנאי שגובה החלל בין רצפה לבין תקרה אינו עולה על 2,20 מ' ובתנאי שלא נעשה כל שימוש למגורים ולכל פעילות פנים אחרת שמקובל לשלבה בחדרי מגורים ושינה של דירות מגורים. (לגבי מבנים חיצוניים - ראה סעיף 17 להלן).

"אחוזי בניה"

- שיעור סה"כ שטחי הבניה (כולל שטח בסיס קירות וימודים ושטח כל אלמנט בנוי אחר שבתוך מעטפת הבנין החיצונית המתקבל מצירוף שטחי כל מפלסי הבניה וכל הקומות), הנמדד באחוזים משטח מגרש בניה - למשטח שטחי בניה המנויים לרלן:

- שטחים של מרפסות בלתי מקורות כולל שטחי גגות עליונים ושטחי גגות ביניים, לא כולל שטחי מרפסות זיז;

- שטחו של כל חלק של מקלט הנבנה בבנין או בבסיס בנין לפי חוק ההתגוננות האזרחית אשר מהווה שטח מינימלי של מקלט עפ"י החקנות שכנדון - לא כולל שטח מקלט שמעל למינימום האמור בין אם הוא נמצא בבנין ובין אם הוא נמצא בבסיס הבנין;

- שטחה של קומה מפולשת בתנאי שלא תהווה יותר מ-50% משטח הקומה המו

- שטחי בניה בבסיס בנין באם הוא מהווה מסד או משמש כשטח שירותים לא כולל שטחי בניה בבסיס בנין כגון מרתף המשמש לכל מטרה אחרת;

- שטחי בניה המשמשים לשירותים כלליים מאושרים מראש בבניינים שאינם מיועדים למגורים, כגון: מקלטים עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית, מקומות חניה לכלי רכב, חדרי מכוניות, חשמל וחקשויות, ביחני אשפה, מחסנים ציבוריים לשעת חרום, כולל מחסני הג"א, מחסני מד"א וכו', - הכל אם וכפי שיקבע מראש בתכנית מפורטת בהליכי הפקדה ואישור כחוק.

- מהלכי מדרגות חיצוניים בבתי בני שתי קומות בלבד;

"ירוחב דרך"

- המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתכנית כנמדד בניצב לקו אמצע אותה הדרך.

- "מרווח" - המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה שבקטע חיצוני של בנין לבין הגבול הסמוך של מגרש הבניה.
- "מעקה גג" - מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני ריצוף אינו פחות מ-0.90 מטר ואינו יותר מ-1.40 מטר.
- "תכנית מפורטת" - תכנית מפורטת כוללת כל תכנית שינוי שיש בה הוראות של תכנית מפורטת כמוגדר בחוק;
- "תכנית כינוי ופתוח" - חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת כמפורט בפרק ד' להלן.
- "מקום חניה" - שטח מתאים ופינוי שיוכשר לגישה ולחניה של כלי רכב אחד - הכל כפי שיקבע על-ידי מהנדס תחבורה מחוזי של משרד התחבורה בירושלים.
- "חקן חניה" - מקדם חישוב לקביעת מספר מקומות חניה במשמיותם דליל על פי התכלית של האזור.

פרק ג' - הוראות כלליות :

הוראות פרק זה יחול על כל האיזורים שבתכנית אלא אם כן יאמר במפורש אחרת בקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתכנית.

8. מתן היתרים :

אין לתת היתרים בהסתמך על התכנית כשלעצמה מאחר ואין בה נתונים מספיקים לשם כך, דהיינו, היתרים כנ"ל ינתנו אך ורק על סמך תכניות מפורטות שתירכנה על פי התכנית, אם וכפי שתאושרנה כאלה.

9. הוראה עיקרית לגבי כל תכנית מפורטת ולגבי כל היתר בניה :

- הוראה עיקרית היא שכל תכנית מפורטת וכל היתר בניה יכלול את הדרוש לקיום הוראות התכנית ויהיו כפופים להוראות התכנית, וכן שכל היתר בניה יכלול את הדרוש לקיום הוראות התכנית המפורטת ויהיה כפוף להוראות התכנית המפורטת.
- בכל תכנית מפורטת יכלול סעיף המפנה את המעיין להוראות התכנית ומדגיש כי הכפיפות לכל הוראות התכנית מהווה הוראה עיקרית.
- בכל היתר בניה יכלול סעיף המפנה את המעיין להוראות התכנית המפורטת ולהוראות התכנית ומדגיש כי הכפיפות לכל הוראותיהן מהווה חנאי עיקרי.
- ד. בכל תכנית מפורטת נכון יהיה לקבוע מגבלות מחמירות אשר מגדילות שיעורים מינימליים או מקטינות שיעורים מכסימליים לגבי כל ענין וענין ויראו מגבלות אלה כמחייבות וכתואמות לתכנית.

10. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור על פי הגדרתם, יופקעו כחוק על-ידי הועדה המקומית.

11. גובה הבניינים :

גובה הבניין לגבי כל מבנה בכל שטח התכנית לא יעלה על שלוש קומות ולא יעלה על גובה במטרים השווה לסיכום גובהן במטרים של שתי הקומות, בתוספת גובהו במטרים של בסיס הבנין וגובהו במטרים של מעקה גג (ראה הגדרות בסעיף 7 של התכנית), פרט למספר בניינים רבי-קומות שיסומנו במיוחד בתכנית.

12. בסיס הבניין :

בסיס הבניין יבנה במסד ו/או כשטח שירותים ולא כקומת עמודים (ראה הגדרות בסעיף 7 של התכנית) בתנאי ששטח שירותים זה יוגבל כדלקמן :

באיזור "בנה ביתך" שטח השירותים לא יעלה על 10 אחוז משטח מגרש הבניה ובאיזורי בניה חד ודו-קומתית שטח השירותים לא יעלה על 20 אחוז משטח מגרש הבניה. עם זאת, לגבי מגרשי בניה שאינם באיזורי מגורים וכן לגבי מגרשי בניה באיזורי מגורים אשר שיפועם הממוצע מגבול לגבול הוא מעל 25 אחוז, ניתן יהיה לקבוע אחרת במסגרת של תכנית מפורטת שתאושר על ידי הועדה המחוזית ובהמלצת הועדה המקומית.

13. חומר בניה חיצוני :

חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות וברוב חלקי הבניין יהיה אבן טבעית מלבנית. מותר לשלב חומרים נוספים - בטון חשוף ללא גוונים, אלמנטים מטויחים בטיח אקרילי מותז לפי הצרכים הארכיטקטוניים.

14. מבנה גגות :

כל הגגות יהיו שטוחים ואופקיים, עם מעקה בנוי אבן כשל החזיתות (ראה הגדרות בסעיף 7 של התכנית). עם זאת, יותר כרכוב מאבן טבעית שטוחה מרובעת באם יקבע כך בהיתר הבניה. הגגות השטוחים הנ"ל יהיו אופקיים. תותר בנין גגות משופעים עשויים מבטון או עץ, מכוסי רעפים בתנאי ששיעור השיפוע לא יעלה על 30 אחוז.

15. מתקנים על הגג :

- א. כל מיכל על הגג כולל מיכל מים לדוד שמש, קולטים לדוד שמש וכל מתקן הכוללים מעבר לכרכוב המעקה, ישולב באופן אינטגרלי בבנין.
- ב. תותר הצבת אנטנת טלביזיה אחת בלבד בכל בנין;
- ג. מתקנים על הגג כנ"ל או אחרים, לרכות ביתן למדרגות או למעלית, טעונים היתר בניה כחוק ופרטיהן יקבעו בהיתר הבניה וגם הגבלת שטחם ובליטתם ככל הניתן כדי לשמור על מגבלת גובה הבניה ומספר הקומות.

16. מ ר ו ח :

המרווח (ראה הגדרה בסעיף 7 של התכנית), ייקבע בתכניות המפורטות. (אלא אם כן נאמר אחרת, כנ"ל בפירוט האיזורים בפרקים הבאים של התכנית).

17. מבנים חיצוניים :

- א. לא תותר במגרש הבניה למגורים הקמת מבנים כלשהם (כגון מבנה עזר או שטח שירותים) שהם חיצוניים לבנין למעט סככה או מבנה לחניה של כלי רכב, אשר נקבעו מראש בתכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי ופיתוח של תכנית שיכון כמשמעותה בסעיף 31 להלן.
- ב. מבנה למיכל דלק יבנה על פי תכנית אחידה שתאושר על ידי הועדה המקומית.

18. מרפסות זיז :

לא תותר בניית מרפסות זיז.

19. מתקני כביסה :

כל בנייה למגורים תכלול מתקן לתליית כבסים במיסתור, או משטח מרכזי לתליית כביסה, אשר יקבעו בתכנית הפיתוח.

20. מתקני אשפה :

כל בנייה תכלול מתקני אשפה במיסתור, או ביתני אשפה, על פי התקנים שיקבעו על-ידי הועדה המקומית, ובהעדרם, על פי התקנים הנהוגים באותה עת בעיריית ירושלים,

21. קירות תמך :

- א. קירות תמך יכנו מאבן טבעית מסיבית, לרבות הכרכוב ("קופינג"), ויאסר חיפוי באבן שכבות שטוחה או באבן נסורת;
- ב. כל קיר תמך שאיננו מדרגת גן נמוכה (טרסה) יסתיים כגדר בנויה או גדר שקופה עשויה ממתכת, בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע הנתמכת או מעל למפלס הקרקע של מדרגת הביניים האופקית הנ"ל.

22. גדרות :

- א. בכל איזורי הבניה למגורים יכנו גדרות בגובה של מטר אחד לאורך שולי המגרש הגובלים במדרכות או בשלילים להולכי רגל או בדרכים או בכל שטח המיועד לצרכי ציבור;
- ב. חומר הבניה וצורת הבניה של הגדרות יהיה כאמור לעיל לגבי קירות תמך;

23. חניה לכלי רכב :

- א. כל בניה מותנית בתכנון ובביצוע של שטחי חניה לכלי רכב לפי התקנים המפורטים בסעיף 55 להלן.

24. פיתוח מגרשים :

- א. ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופם, רחבות וריצופן, גינות ונסיעות, תאורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחרים, מתקני כביסה ואשפה, מחקני דלק, חניה ודרכי גישה לחניה, וכן כל פריט אחר שידרש על-ידי הועדה המקומית או על ידי המהנדס - הכל בציון מפלסו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלסו הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות;
- ב. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה;
- ג. ביצועה של כל בניה מותנה בחיבור המגרש למערכת ביוב וניקוז המגרש במקרה שיהיה צורך בכך.

25. שטח לפריקה, טעינה או אחסנה :

- א. מתן היתר בניה יותנה בתכנון ובביצוע של פתרון לשטחי פריקה, טעינה או אחסנה באם הדבר נדרש בהתאם ליעוד המגרש;
- ב. שטחי הפריקה, טעינה או אחסנה, יוסתרו על ידי קירות הבנויים מחומר הבנין, כך שהנעשה בהם יוסתר מהחוץ;

26. מעשנות (ארובות) :

- א. לא תותרנה מעשנות גלויות אלא אם כן הן תוקפנה בצפוי אבן בהתאם לזה של החזיתות בכל אורכן. עם זאת לא תותרנה מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משתלכות כראוי בפתרון הארכיטקטוני של הבנין. המפלס העליון של מעשנה כזו יהיה לפחות 1.0 מ' מעל למפלס הגג העליון של הבנין.

27. צינורות וכבלים :

- א. לא יותרו צינורות וכבלים גלויים או חלק מהם, כולל נקזי מי גשמים, ויש להסתירם בתוך הבנין, בתוך קירות תמך וכו' ;
- ב. כל בנין יבנה עם כניסות מותאמות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון טלביזיה וכיוצא באלו ולחדירה של צנרת מים, גז ודלק הסקה וכיוצא באלה;
- ג. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הדלק והגז אל הבנין יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש, פרט לקוי חשמל של מתח גבוה שיהיו עיליים;

- ד. צנור הדלק לכל בנין יהיה תת קרקעי ויגיע עד לנקודת כניסת דלק הנמצא במרחק של 0.70 מטר ממקום הגישה האפשרי למיכלית דלק.
- ה. עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים יבנה מיסתור על פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים;

28. מניעת מטרד :

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, חארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, וכן לצרף תנאים כאלה לכל היתר או להעמידם כתנאי להוצאת היתר.

29. תנאים למתן הקלות :

כל הקלה חותר בתנאי כי ישמר אופיה של הסביבה הקרובה כנקבע על פי התכנית, דהיינו אופי של בניה המתמזגת בנוף הטבעי כאשר כל תוספת קומות, והגבהת בניינים וכל ציפוף בניה מיבר למוגדר בתכנית יראו כסטיה ניכרת המשנה את הייעוד שנקבע בתכנית. הקלות יהיו בהתאם לחוק, היינו הועדה המקומית רשאית לאשר תוספות עד 5% והמוטצה העליונה לתכנון רשאית לאשר תוספות של 10%, (כולל התוספות שנתנו על ידי הועדה המקומית).

30. תעודת גמר :

- א. לא יגורו בשום בנין ולא יאוכלס שום בנין, ולא ישתמשו בשום בנין בטרם נחקבלה לגביו תעודת גמר ככל האמור בתקנות התכנון והבניה כפי שהן בתוקף מעת לעת;
- ב. לא תאושר ולא תוצא תעודת גמר אלא אם כן קויימו כדרוש הוראות התכנית, לרבות ההוראות המפורטות בפרק ט' לתכנית;

31. תכניות שיכון :

- א. ניתן יהיה ליחד תכנית מפורטת או חלק ממנה לכיצוע תכנית שיכון על-ידי קביעת תנאים בה כדלקמן :
- (1) התכנית תכלול לפחות 100 יח"ד.
 - (2) תנאים המבטיחים הקמת קומפלקסים של בינוי בשטחים גדולים ובלבד שהם תוצאות פתרון ארכיטקטוני;
 - (3) תנאים המבטיחים כי פיתוח השטח והתשתית ייעשה מלכתחילה בצורה מבוקרת ומתואמת על-ידי גורם ביצוע מרכזי אחד;
 - (4) תנאים המבטיחים תאום הביצוע ופיקוח עליו בצורה מבוקרת על-ידי גורם מרכזי אחד;
 - (5) תנאים להבטחת מבנה משפטי הולם בכל הנוגע לנכסים המשותפים, לאחזקתם התקינה, לחובות ולזכויות בנדון של בעלי כל דירה, ולאפשרות רישום כל דירה על שם בעליה ללא קשיים הנובעים מגודלם או מהיקפם של הנכסים המשותפים;
- ב. כל תכנית שיכון תכלול פתרונות שלמים לפיתוח השטח והתשתית על מרכיביהם בדברים כגון מערכת ביוב כללית, מערכת ניקוז כללית, תכנית לגינון ולנטיעות, תאורת חוץ, חניית כלי רכב, סילוק אשפה וכו' ;
- ג. לא תינתן תעודת גמר, כאמור בסעיף 30 לעיל, לשום חלק מהשיכון בטרם יושלם בהתאם לתכנית המאושרת ובטרם נקבע הגוף האחראי החוקי להחזקה התקינה של הגנים, הנטיעות, מערכות הביוב והניקוז וכל מתקן אחר המשותף לשיכון כולו;

פרק ד' - תכניות מפורטות :

32. קנה מידה וסימני המפה :

- א. התשריט ישורטט על גליון רקע של מפה מצבית מעודכנת שנערכה על-ידי מודד מוסמך, בציון התאריך ושם המבצע;
- ב. סימני המפה המצבית שברקע כשלעצמם (בהכדל מציוני התשריט המפורטטים על גליון הוקע) אינם מהווים חלק מהוראותיה או מקביעותיה של התכנית או של התכנית המפורטת ואין להתייחס אליהם אלא לצורך זיהוי ואיתור תחולת ציוני התשריט, דהיינו: תחולת הוראות התכנית או התכנית המפורטת היא אך ורק בהתאם לציונים המפורשים המקרא שכשולי התשריט ואילו ציון שלא פורש במקרא אינו מהווה חלק מהוראותיה או מקביעותיה של התכנית או של התכנית המפורטת.

33. קביעת תיקונים לתשריט :

תכנית מפורטת הוכל לקבוע תיקונים שוליים בחחומי איזורי הייעוד והדרכים המסומנים בתשריט, לשם היאמה לממצאי מדירות סופיות על פי תרשימי המודד המוסמך.

34. פרטי התכנית :

- כל תכנית מפורטת תפרט ותכלול בין היתר :
1. העמדת בניינים, גדלם, גובהם, צורתם והמרחקים ביניהם;
2. צורת הדרכים, המדרכות, הגישות לבניינים ומעברים להולכי-רגל, לרבות ציון גובה המפלסים העיקריים;
3. גובה מפלסי הקרקע הקיימים והסופיים, כוון, צורה וגובה הכניסה למבנים השונים;
4. קביעת מקומם והעמדתם של מתקנים הנדסיים;
5. שטחים פתוחים;
6. סידורי חניה, חישוב מספר מקומות החניה, הגישות והיציאות של כלי הרכב, שטחי פריקה וטעינה ומפלסים עיקריים של המשטחים הנוגעים;
7. תכנית פיתוח כללית בקנה מידה 1:500 או קנה מידה 1:250, הכוללת אלמנטים של פיתוח גינות, קירות תמך עיקריים, מערכת הולכי-רגל, שבילים, חניה, פתרון של סילוק האשפה וכו', ניתן יהיה להוסיף לרשימה דלעיל כפי שימצא לנכון. בנסיבות הענין.

35. תכנית כינוי ופיתוח באיזורים שאינם איזורי מגורים :

- לגבי איזורים שאינם איזורי מגורים יש כלול בהתאם לענין תכנית כינוי ופיתוח על פסטיף 34 דלעיל בתוספת הדברים הבאים :
- רשימה מפורטת בטבלה או בטבלאות בקשר לשימושים המותרים בבניינים הן לגבי שטחי הקרקע והן לגבי שטחי הרצפה על חלקיהם השונים;
 - תכנית נפרדת נוספת של כל מפלס בכל בנין ובנין בקנה מידה לפחות 1:500 או גדול יותר;
 - חתך טיפוסי נפרד נוסף לגבי כל בנין ובנין בקנה מידה לפחות 1:500 או גדול יותר;
 - תכנית הפיתוח הכללית האמורה בפסקה 7 בסעיף 35 לעיל, תעריך בקנה מידה 1:500 לגבי שטח בנוי עד ל-1:2500 לגבי שטח פתוח - הכל כפי שידרש בנסיבות כל ענין;
 - הצגת התיאור הארכיטקטוני של כל הבניינים על-ידי תרשימי חזיתות בקנה מידה לפחות 1:500 או גדול יותר, וכן על ידי עזרים אחרים (כגון: מודלים או פרספקטיבות);
 - שלבי הביצוע של חלקי התכנית השונים יל פי שטחים ובניינים להבטחת השלמות הארכיטקטונית והתפסולית בסיום של כל שלב ביניים של הבינוי והפיתוח;
 - תכנית להסדרת חנויה באישור הגורמים המוסמכים;

36. מפות רקע לתכנית, לתכנית כינוי ולכל נספח לתכנית מפורטת :

- מפות רקע בקנה מידה 1:500 או בקנה מידה קטן יותר תוגשנה על רקע מפות מדירה.
- בכל מקום בו מתבצעות עבודות פיתוח ו/או בניה תשקף מפת הרקע את המצב הנכון למועד שאינו מוקדם מאשר ששה חודשים לפני הגשת התכנית;
 - יותר השימוש במפות רקע של מיפוי פוטוגרמטרי כתנאי שנעשו על-ידי מכון מוסמך לכך מטעם מחלקת המדידות;
 - כל מפת רקע בקנה מידה 1:500 תכלול קווי גובה טופוגרפיים לפי מרווחים אנכיים של לפחות חצי מטר; כל מפת רקע בקנה מידה 1:1250 או 1:2500 תכלול קווי גובה טופוגרפיים לפי מרווחים אנכיים של לפחות מטר אחד;
 - כל מפת רקע תשקף את מצב הצמחיה, התכסית והמערכות הטל-קרקעיות בשטחה;
- מפות רקע בקנה מידה 1:250 או בקנה מידה גדול יותר תוגשנה על רקע מפות מדירה כמפורט בחקנות החלות לגבי מחוז ירושלים כפי שהן בתוקף מעת לעת ובתוספות הבאות :
- כל שנאמר בפסקאות א-ד לעיל למעט השימוש במיפוי פוטוגרמטרי;
 - המפות תערכנה לפי מדידת מודד מוסמך כשטח למועד שאינו מוקדם מאשר ששה חודשים לפני הגשת התכנית;
 - מפת הרקע תכלול מערכות חת-קרקעיות במידה והן ברות מדירה;
 - במפת הרקע יסומן בנפרד, על פי מדירה, כל עץ קיים;

37. תנאים בקשר לאחזקה מקרקעין משותפים :

- תכנית מפורטת תקבי הנחיות בקשר לסדרי אחזקה משותפת של מקרקעין משותפים (כולל מבנים ומתקנים משותפים) אשר, בין היתר, תהווה לאחר מכן בסיס לרישום הערות, תנאים וסייגים בית רישום החלוקה יל-ידי רשם המקרקעין.

פרק ה' - בניינים ומראם החיצוני :

38. השלמת בניינים :

יש להשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה. בין היתר יש להזכיר חובה זו כתנאי מפורש בכל היתר בניה.

39. מודעות, פרסומים ושלטים :

לא יותקן ולא יצוייר כל שלט, כתובת או ציוד אחר על בנין או על מחקן או בקרבת בנין אלא בהיתר מאת הוועדה המקומית.

40. שדה ראייה :

למרות כל הוראה אחרת בחכנית, ניתן יהיה להגביל בניה במגרשי פינה, כדי לשמור על שדה ראייה בלתי מופרש לנוהגי כלי רכב ולבטיחות החנועה.

41. שינוייט בחומר בניה חיצוני :

אסורים שינוייט בחומר בניה חיצוני של כל בנין, מבנה, בית, מחקן וכו' או חלק מהם; לצורך זה יראו, בית היתר, כשינוי כל סיתוח, צביעה, ציפוי וכו', של חומר בניה חיצוני למעט במקרים בהם נדרש הדבר באישור הוועדה המחוזית לשם שיפור והתאמה.

פרק ו' - מעירות תשתית ושירותים הנדסיים :

42. הוראה כללית :

- א. האמור בפרק זה בגין עבודה או פעולה הקשורים בבניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים, חשמל, טלפון או דלק וגאז וכו', כפוף לכל חיקוק אחר החל עליהם, בהתאם לכל ענין;
- ב. ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית ושירותים הנדסיים תת-קרקעיים כשטחי התכנית (כגון: מבנה לטרנספורמטור, למחקני סניקה וכו') באם אין בכך כדי לסכל את השימוש שנקבע בתכנית לגבי אוחו מקום;
- ג. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמח מבנים עיליים לשירותים הנדסיים כתנאי שיוקמו במסחור, דהיינו, בקפל קרקע או כחלק מבנין המוקם על פי המותר באותו איזור או לפי כל פתרון אחר המונע הבלטתם וחריגתם בשטח; אולם, אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בסביבתו בצורה המניחה את הדעת, או, אם הוא מסכל את השימוש המיועד לאותה סביבה או פוגח באפשרות ניצול השטח או באביון המקום או באופי האיזור, על התכנית המפורטת לקבוע את מבנה השירותים ההנדסיים בבניה תת-קרקעית;

43. רשת אספקת מים :

רשת אספקת המים חתיה תת-קרקעית בלבד.

44. רשת אספקת חשמל ומתקניה :

- א. כל קוי החשמל למתח נמוך יהיו תת-קרקעיים בלבד, אולם באיזור מלאכה, באיזור חציבה ובאיזור יעור, ניתן יהיה לשלב קוי חשמל עיליים כתנאי שהדבר יתואם מראש עם הרשות המוסמכת;
- ב. מתקני טרנספורמציה וכיוצא בהם יהיו בתוך בניינים בלבד או במבנים מיוחדים המיועדים לכך;
- ג. כבלי תאורה רחוב, כבלי תאורה שטחים ציבוריים וכבלי תאורה מעברים להולכי רגל יהיו תת-קרקעיים;

45. רשת קוי טלפון :

כל קוי הטלפון יהיו תת-קרקעיים בלבד, אולם באיזור מלאכה ובאיזור חציבה ניתן יהיה לשלב קוי טלפון עיליים בחנאי שהדבר יתואם מראש בהסכמת המהנדס.

46. רשתות לאספקת גז ודלק ומתקניהן :

- א. צנרת ומיכלים לאספקת דלק וגז יהיו תת-קרקעיים, אולם בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת מיכלים עיליים בחנאי שיוקמו במסחור, דהיינו בקפל קרקע או כחלק מבנין המוקם על פי המותר באותו איזור או לפי כל פתרון אחר המונע הבלטתם ווריקתם בשטח; אולם, אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בסביבתו בצורת המניחה את הדעת, או פוגם באפשרות ניצול השטח או בצביון המקום או באופי האיזור, על ההכנית המפורטת לקבוע את המיכלים בבניה תת-קרקעית;
- ב. לא יונחו צנורות לאספקת דלק נוזלי או גז ולא יותקנו מיכלי דלק נוזלי או גז או כל מבנה או מתקן אחר לאספקת דלק נוזלי או גז ללא היתר מתאים וללא אישור מכ"א.

פרק ז' - עצים, יער ויישור :

47. נטיית עצים ושמירתם :

- א. הועדה המקומית רשאית להורות בכחב לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לשמור אותם מכל נזק ולחקן כל נזק שנגרם לנ"ל במקומות שיקביו בתכנית או בהיתרי בניה;
- ב. לא ביצעו הנוגעים בדבר את ההוראה האמורה לעיל לאחר שנדרשו לעשות כן בהודעה בכתב, רשאית הועדה המקומית לבצע זאת במקומם ועל חשבונם;

48. איזור יעור :

- א. באיזורים המיועדים לעצי יעור יותרו שכילי יער ובניינים לשמירת היער, מחקני נופש, חניונים וכו';
- ב. לא יבוצע יעור אלא בשטחים המיועדים לכך בתכנית;
- ג. לרשות המייערת יותר באיזור יעור לטעת ולטפל בעצים ולכרות לפי נחונה והידע המקצועי שברשותה;
- ד. לא תותר בניה ולא יותרו מחקנים באיזור יעור אלא כאמור בסעיפים מס' 8 ו-9 לעיל;

פרק ח' - שלבי ביצוע :

49. שלבי ביצוע :

ביצוע התכנית ייעשה בשלבים המבטיחים רצף צמוד ככל האפשר של מתחמי הפיתוח;

50. פיתוח שטחי ציבור :

כל השטחים, המבנים והמחקנים המיועדים לצרכי ציבור ככל מתחם יפותחו ויכנו במקביל לבינוי למגורים.

51. פיתוח דרכים ומסירות חשית :

אסור לאכלס שום מחסם ושום בנין בטרם חושלם סלילת הדרכים אליו ובחוכו ובטרם יושלמו לשביעות רצון המהנדס קוי המים, הביוב והחשמל במחסם המחסם.

52. מועד משוער לביצוע :

יש לקבוע בחכנית את מועדי השלמת שלבי הביצוע.

פרק ט' - דרכים וחניה :

53. פרטים בחכנית מפורטת :

חכנית מפורטת תכלול פרטים בקשר לדרכים כדלקמן :

- א. חנוות הדרך ושוליה בהחיתס לקרקע טבעית, לקרקע קיימת ולקרקע סופית;
- ב. חתך אורך כציר הדרך הכולל פני קרקע טבעית, פני קרקע לפי מצב קיים ופני הדרך לפי מצב סופי מוצע ("קו אדום");
- ג. חתכים אופייניים לרוחב הדרך המשקפים את שלושת הנחונים הנ"ל;
- ד. חכנית של אדריכל נוף לעיצוב חחום הדרך ושוליה באותם מקרים בהם מוצעים חוואים המחייבים שינויים ניכרים מפני קרקע טבעית;

54. חקן חניה :

- א. החקן לחניה עבור שמושי הקרקע השונים - לפי מספר הדירות או לפי שטח הבניה כמשמעותו בפרק ב' דלעיל בענין "אחוזי בניה", ובכפוף לאמור בסימן ג' להלן - יהיה כדלקמן :
 - (1) מגורים - בבניינים בני דירה אחת עד ארבע דירות וכן בנייני מגורים בהם שטח הבניה של כל דירה הוא 80 מטר מרובי ומסלה, מקום חניה לרל דירה; בנייני מגורים בני חמש דירות ומעלה אשר בהם שטח הבניה בכל דירה קטן מ-80 מטר מרובי - מקום חניה לכל 100 מטר מרובי שטח בניה;
 - (2) מלאכה - מקום חניה לכל 70 מטר מרובי של שטח בניה, אך לא פחות משני מקומות לכל יחידה של בית-מלאכה עצמאי;
 - (3) מלונאות, הארחה, נופש, קייט וכו' - מקום חניה לכל 3 חדרי אורחים ויוד מקום חניה לאוטובוס לכל 50 חדרי אורחים או חלק מהם;
 - (4) מטעדות ובתי קפה - מקום חניה לכל 10 מטר מרובי של שטח בניה;
 - (5) משרדים - מקום חניה לכל 50 מטר מרובי של שטח בניה;
 - (6) מסחר - מקום חניה לרל 50 מטר מרובי של שטח בניה ובתנאי של שני מקומות חניה לפחות לכל אחת מחמש החנויות הראשונות;
 - (7) אולמות ובידור - מקום חניה לכל 10 מטר מרובי של שטח בניה;
 - (8) בתי ספר יסודיים - מקום חניה לכל 4 כיתות לימוד;
 - (9) בתי ספר חינוניים - מקום חניה לכל 2 כיתות לימוד;
 - (10) אצטדיונים - מקום חניה אחד לכל 15 מקומות ויוד מקום חניה לאוטובוס לכל 150 מקומות;
 - (11) מרפאות - מקום חניה לכל חדר טיפולים;
 - (12) שימושים אחרים - לגבי שימושים אחרים (כולל גנים ציבוריים, שוחים פחחים ציבוריים, בתי-ספר גבוהים, בניינים ציבוריים וכו') - כפי שייקבע על ידי המפקח על התעבורה בדרכים באיזור יהודה ושומרון, באישור הוידה המחוזית;

- ב. מקום בו מרוכזים מספר שימושי קרקע שונים מותר יהיה לחשב את מקומו החניה כפי שיוסכם על ידי בכחף לסימן ג' להלן, לפי הטבלה הבאה כשכל מקומות החניה הכלולים בחישוב יעמדו לרשות הציבור כולו :

אחוז מקומות החניה הדרושים			
שימוש הקרקע	ב ו ק ר 0700-1300	אחה"צ 1300-1900	ע ר ב 1900-2400
מגורים, מלונאות וכו'	40	80	100
אולמות בידור	10	35	100
מ ס ח ר	85	100	10
בתי-קפה, מסעדות	80	100	100
משרדים, חינוך, בריאות	100	60	10

- ג. ניחן יהיה לשנות את תקן החניה ואת נחוני הטבלה דלעיל מעת לעת, כפי שימצא לנכון לאחר קבלת המלצת מהנדס תחבורה, ובלבד שהטבלה המתוקנת תצורף לתכנית במקום הטבלה הקודמת לידיעת כל המעיין בתכנית;
- ד. תקן החניה איננו כולל שטחים לפריקה ולטעינה של כלי רכב מסחריים והם יחושבו בנפרד ובנוסף, כפי שיקבע על-ידי מהנדס תחבורה;

פרק י' - האזורית ויעודי הקרקע:

55. איזור מגורים ובניה פרטית במתכונת "בנה-ביתך":
באיזור מגורים מותר יהיה לבנות בהתאם לתכנית מפורטת שחוכן ליחידת חינוך שלמה ובהתאם לקיבולת האוכלוסיה הנובעת ממכפלת השטח במספר יחידות דיור ממוצע לדונם.
56. א. "בנה-ביתך"
"בנה-ביתך" מיועד לבניה פרטית בבתים בני קומה אחת או שתיים, כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
- ב. שטח מגרש בניה:
1. שטח של מגרש בניה לבניית בנין מגורים בן דירה אחת, כפי שיקבע בתכנית מפורטת הנ"ל, לא יפחת מ-380 ממ"ר.
2. שטח של מגרש לבניה בנין מגורים אחד עם קיר משותף בין שתי בניינים כפי שיקבע בתכנית מפורטת, לא יפחת מ-500 ממ"ר ולא יעלה על 750 ממ"ר;
- ג. אחוזי בניה :
1. על מגרש בניה לבניית בנין מגורים בודד בן דירה אחת, יותרו אחוזי בניה בשיעור של 35 אחוז בקומה אחת.
בבתים בני שתי קומות יותרו 45 אחוז בשתי הקומות, כאשר תכנית אחת הקומות לא תהיה גדולה מ-20 אחוז - הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת;
2. על מגרש בניה המיועד לבנין בעל קיר משותף, יותר לבנות 40 אחוז אשר ירוכזו בקומה אחת או שתיים - הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת;

ד. מרווחים מינימליים :

המרווחים המינימליים יהיו כפי שיקבעו בתכנית המפורטת הנ"ל. בתכנית המפורטת אין לקבוע מרווחים מינימליים מתחת לשיעורים הבאים :

1. בנין בודד - מרווח קדמי 5 מ', מרווח צדדי 3 מ' מכל צד ומרווח אחורי 6 מ'. מותר יהיה להתיר בתכנית מפורטת מרווח צדדי 0 גם ללא קיר משותף עם המרווח הצדדי השני יהיה 6.0 מ' לפחות ובתנאי שסדרת הבניינים באותה שורת מגרשים יבנו באותה מתקונת.

2. בנין בעל קיר משותף - המרווחים המינימליים יהיו כאמור בתת סעיף 1 לעיל, פרט לקיר המיצרני שהמרווח יהיה 0;

ה. מעקה מרפסת גג :

למרות האמור בסעיף 7 לעיל, לגבי מעקה גג ולמרות האמור בסעיף 14, ניתן יהיה להורות במסגרת התכנית המפורטת הנ"ל מעקות לשטחי גגות המשמשים כמרפסות מרופפות אשר חלקן התחתון בגובה של לפחות 30 ס"מ בנוי אבן כשל החזיתות ומעליהן מעקה סורג;

ו. זכויות בניה :

לא יראו שום פרט הנובע מהאמור לעיל בגין הבניה באיזור "בנה ביתך" כאילו מקנה זכות בניה, אלא אם כל המגבלות הבניה האמורות לעיל והאמורות בתכנית המפורטת נשמרות ומתקיימות ללא חריגה וללא סטיה משום אחי מהן כולה או מקצתה.

57. אזור מגורים א' 1 :

א. אזור מגורים א' 1 מיועד לבנית דירות צמודות קרקע בבתים בני קומה אחת או שתיים בבתים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים.

ב. שטח המגרש :

שטח המגרש המינימלי יהיה לפחות 160 ממ"ר ליחידת דיור.

ג. אחוזי בניה :

מותר יהיה לבנות 80% בשתי קומות כאשר שטח קומת הקרקע לא יהיה יותר מ- 40%.

ד. מרווחים מינימליים :

המרווחים המינימליים יהיו כפי שיקבעו בתכנית מפורטת בהנאי שהמרווח הקדמי יהיה 4 מ', מותר יהיה לקבוע מרווח קדמי 0 בתנאי שקיר הבנין הגובל בדרך יהיה אטום.

58. אזור מגורים ב' :

א. אזור מגורים ב' מיועד לבנית בתים בני 3 קומות או בתים מדורגים המותאמים לשימוש קרקע של 25% ומעלה.

ב. שטח המגרש :

שטח המגרש המינימלי יהיה 750 ממ"ר.

ג. אחוזי בניה :

מותר יהיה לבנות 90% בשלוש קומות כאשר שטח כל קומה יהיה לא יותר מ- 30%.

ד. מרווחי בניה:

מרווחי הבניה יהיו: מרווח קדמי 5.0 מ', מרווח אחורי 6.0 מ', מרווח צדדי 3.0 מ"א. מותר יהיה לקבוע מרווח צדדי 0, בתנאי שהקירות הגובלים יהיו ללא פתחים.

59. א. איזור מגורים ג':

איזור מגורים ג' מיועד לבניית בתים בני 4 קומות או בתים גבוהים.

ב. שטח המגרש המינימלי יהיה 1.0 דונם.

ג. אחוזי בניה:

מותר יהיה לבנות 100% בארבע קומות או יותר כאשר שטח קומה יהיה לא יותר מ- 30%.

ד. מרווחי בניה:

מרווחי הבניה יהיו: מרווח קדמי 5.0 מ', מרווח אחורי 6.0 מ', מרווח צדדי 3.0 מ"א. מותר יהיה לקבוע מרווח צדדי 0, בתנאי שהקירות הגובלים יהיו ללא פתחים.

60. א. איזור מרכז אזרחי:

איזור מרכז אזרחי מיועד לבנייני ציבור למטרות חינוך, בריאות, ספורט דת וחברה; למלונאות; הארחה, קייט ונופש; למסעדות; בתי קפה; מזנונים וכו'; למשרדים, לחנויות ובתי עסק לממכר סיטונאי וקמעונאי, לשוק קמיונאי (כולל רוכלות), לבתי מלאכה זעירה ולבתי עסק לשירותים אישיים (כגון: מכבסה, מספרה וכו'), ובלבד שלא יכללו משרדים שאינם רצויים - לאחר שיתיעצו עם גורם מוסמך בנושאי איכות הסביבה - באיזור זה; לדרכים, לחניה, לתחנות אוטובוסים ומוניות ולתחנת דלק אחת; לשטח פתוח ציבורי; למגורים - הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת.

ב. צורת הבינוי:

צורת הבינוי תהא משתנה במסגרת גובה הבניה האמור בסעיף 11 לתכנית, למעט מספר בניינים רבי קומות כפי שיתוכננו בתכנית המפורטת.

ג. אחוזי בניה:

על מגרש בניה יוחרו אחוזי בניה מירביים בשיעור של 50 אחוז, אשר יחולקו בין הקומות הנ"ל כפי שיקבע בתכנית המפורטת הנ"ל.

ד. מרווחים מינימליים:

המרווחים המינימליים יהיו כפי שיקבעו בתכנית המפורטת הנ"ל. בתכנית מפורטת אין לקבוע מרווחים מינימליים מתחת לשיעורים הבאים: מרווח קדמי 5 מ', מרווח אחורי 5 מ'.

לגבי מקרים בהם אין אפשרות לקבוע חד משמעית האם מרווח מסוים הוא צדדי, אחורי או קדמי, יקבע בתכנית המפורטת מרווח מינימלי שבין 3 מ' לבין 5 מ' (בהתאם לנסיבות הינן), בתנאי שהמרווחים צמודים של שני מגרשי בניה מצרניים יהיו שווים זה לזה ברוחבם.

ה. מעברים להולכי רגל:

1. באיזור המרכז האזרחי ניתן יהיה להתוות מעברים להולכי רגל אשר יבוצעו על ידי הבעלים ועל חשבונם וימצאו בחזקת הבעלים ובאחזקתם, אולם יהיו פתוחים בכל עת לשימוש הרבים,

2. התכנית המפורטת והיתרי הבניה יערכו בהתאם להנחיה האמורה בפסקה 1 דלעיל ככל הדרוש למימוש כל פרטיה מבחינת התכנון, הביצוע והפתרון המשפטי;

ו. חומר בניה חיצוני :

למרות האמור בסעיף 13 תותר גם בניה באבן נסורה, אולם אין לבחור בגוון לבן אלא בגוונים הנוטים להחזר אור נמוך (כגון: אפור בהיר וכו').

ז. מ ג ר י ס :

על מגרשי בניה לבניית בנייני מגורים באיזור מרכז אזרחי יחולו ההוראות האמורות בסעיפים 57-59 לעיל.
הועדה המקומית רשאית להורות במרכז האזרחי על הגדרת מעברים פתוחים ומעברים מקורים להולכי רגל, וכן קומה מסחרית אחת לחנויות, בתי-קפה, מסעדות וכו' בצמוד למעברים המקורים הנ"ל להולכי רגל משני הצדדים - הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת.

61. א. איזור שירותים קהילתיים:

איזור המיועד לבניינים המשרתים אך ורק את קהילת איזורי המגורים שבתכנית למטרות חינוך, בריאות, ספורט, דת; בניינים להתקהלות ציבורית, לרבות שימושים לבידור ולשמחות, בבעלות ציבורית או פרטית; מסחר - הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת;

ב. גובה הבניינים :

גובה בנין לא יעלה על שתי קומות - הכל כפי האמור בסעיף 11 לתכנית.

ג. אחוזי בניה :

על מגרש בניה יותרו אחוזי בניה מירביים בשיעור של 50 אחוז אשר ירוכזו בקומה אחת או יחולקו בין שתי קומות - הכל כפי שיקבע בתכנית המפורטת הנ"ל.

ד. מרווחים מינימליים :

המרווחים המינימליים יהיו כפי שיקבעו בתכנית המפורטת הנ"ל.
בתכנית מפורטת אין לקבוע מרווחים מינימליים מתחת לשיעורים הבאים:
מרווח קדמי 5 מ', מרווח אחורי 6 מ' ומרווח צדדי 4 מ' מכל צד.

ה. חומר בניה חיצוני :

למרות האמור בסעיף 13 לעיל תותר גם בניה באבן נסורה, אולם אין לבחור בגוון לבן אלא בגוונים הנוטים להחזר אור נמוך (כגון: אפור בהיר וכו');

62. א. איזור מוסדות חינוך:

איזור המיועד למוסדות חינוך בעלי תפקוד מקומי, איזורי או ארצי, בבעלות ציבורית או בבעלות פרטית, הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת.

ב. גובה הבניינים :

גובה בנין לא יעלה על שתי קומות, הכל כפי האמור בסעיף 11 לתכנית;

ג. אחוזי בניה :

על מגרש בניה יותרו אחוזי בניה מירביים בשיעור של 50 אחוז, אשר ירוכזו בקומה אחת או יחולקו בין שתי קומות, הכל כפי שיקבע בתכנית המפורטת הנ"ל.

ד. מרווחים מינימליים :

המרווחים המינימליים יהיו כפי שיקבעו בתכנית המפורטת הנ"ל. בתכנית מפורטת אין לקבוע מרווחים מינימליים מתחת לשיעורים הבאים: מרווח קדמי 5 מטר, מרווח אחורי 6 מטר ומרווח צדדי 4 מטר מכל צד.

ה. חומר בניה חיצוני :

למרות האמור בסעיף 13 לעיל, חותר גם בניה באבן נסורה, אולם אין לבחור בגוון לבן אלא בגוונים הנוטים להחזר אור נמוך (כגון אפור בהיר וכו');

63. א. איזור מלונאות :

איזור מלונאות מיועד לבתי מלון, לבתי הארחה, לבתי נופש ולבתי קיט; למסעדות ולבתי-קפה; למחקני ספורט ולבריכות שחיה; לשטח פרטי פתוח, לחנויות ולשירותי תיירות וכיוצא באלה, הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת;

ב. בינוי (לרבות מרווחים) :

(א) צורת הבינוי תהא משתנה במסגרת גובה הבניה האמור בסעיף 11 לתכנית. כיוצא מכלל האמור בסעיף 11 ומכלל הגדרת גובה קומה בסעיף 7, ניתן יהיה להתיר, באם שיפוע הקרקע הטבעי הממוצע לפני עבודות פיתוח ולפני עבודות עפר עולה על 20 אחוזים, בינוי טורי ומדורג בגובה של עד 10.50 מטר הכולל 3 קומות או 2 קומות בלבד כתוספת בסיס בנין ומעקה גג;

(ב) בשום מקרה לא יוקם בנין אשר חזיתו הגלויה שמעל פני הקרקע עולה באורכו על 50 מטר;

(ג) הרווח בין הבניינים אשר חזיתותיהם גלויות מעל פני הקרקע לא יפחת בשום מקרה מ-12 מטר;

(ד) המרווח לצד דרך ציבורית לא יפחת בשום מקרה מ-12 מטרים;

(ה) מרווחים צדדיים ואחוריים לא יפחתו בשום מקרה מ-6 מטרים;

(ו) אין מניעת להקמת יותר מבנין אחד במגרש בניה אחד באם הדבר ניתן על פי כל המגבלות והתנאים האמורים בפרק זה לגבי איזור מלונאות;

(ז) אחוזי בניה :

על מגרש בניה יותרו אחוזי בניה מירביים בשיעור של 50 אחוז אשר יחולקו בין הקומות הנ"ל, הכל כפי שיקבע בתכנית המפורטת הנ"ל.

(ח) חומר בניה חיצוני :

למרות האמור בסעיף 13 תותר גם בניה באבן נסורה אולם אין לבחור בגוון לבן אלא בגווני הנוטים להחזר אור נמוך (כגון: אפור בהיר וכו')

(ט) מעקה מרפסות גג :

למרות האמור בסעיף 7 לעיל לגבי "מעקה גג" ולמרות האמור בסעיף 14 לעיל, ניתן יהיה לאשר במסגרת היתר הבניה מעקות לשטחי גגות המשמשים כמרפסות מרוצפות אשר חלקן התחתון בגובה של לפחות 0,25 מטר בנוי אבן כשל החזיתות ומעליהן מעקה סורג.

(י) כשטח איזור מלונאות המסומן בתשריט קיימת חלוקה לשטחי בניה ולשטחים פתוחים. השטחים הפתוחים מיועדים לשימוש כגן וניתן לפתח אותם לשימוש באי האיזור על-ידי גיבון, נטיעות ושילוב אלמנטים דומים שיאפשרו בתכנית המפורטת הנ"ל לבד מהקמת מבנים כלשהם מעל פני השטח.

איזור מלאכה :

א. 64.

איזור מלאכה מיועד לשימושים הבאים : בתי מלאכה ושירותים הצמודים להם; מחסנים ומשטחי אחסנה ושירותים הצמודים להם; תחנת מכבי אש; מוסכים ותחנות דלק; מתקני בטיחות כגון מחסני הג"א, מחסני חירום וכו' - הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת ובלבד שלא יכללו מטרדים שאינם רצויים לדעת הוועדה המקומית והוועדה העליונה לאחר שיתיעצו עם גורם מוסמך בנושאי איכות הסביבה.

שטח מינימלי של מגרש בניה:

ב.

השטח המינימלי של מגרש בניה לא יפחת מ-750 מטר מרובע.

אחוזי בניה :

ג.

על מגרש בניה יותרו אחוזי בניה מירביים בשיעור של 50 אחוז אשר ירוכזו בקומה אחת או יחולקו בין שתי קומות - הכל כפי שיקבע בתכנית המפורטת הנ"ל.

מרווחים מינימליים :

ד.

המרווחים המינימליים יהיו כפי שיקבעו בתכנית המפורטת הנ"ל. בתכנית מפורטת אין לקבוע מרווחים מינימליים מתחת לשיעורים הבאים: מרווח קדמי 5 מטר, מרווח אחורי 6 מטר ומרווח צדדי 4 מטר מכל צד.

חומר בניה חיצוני :

ה.

(א) בנוסף לאמור בסעיף 13 לעיל יותר בניית בנייני מלאכה בגימור חזיתות של בטון חשוף, גרנוליט, טיח מותז גם מצמנט אגוזי מותז גם מחומר פלסטי ובתנאי שהגוונים יהיו לפי דרישת המהנדס.

(ב) בהמלצת הוועדה המקומית ובאשור הוועדה העליונה תותר גם בניית בנייני מלאכה בגימור חזיתות בחומרים הדומים לאלה שבפסקה א' לעיל;

(ג) בשום מקרה לא תותר בניית בנייני מלאכה בגימור חזיתות מפח, עץ או אסבסט וחומרים דומים להם, פרט לקירוי הגגות;

- ו. גובה הבניינים :
כיוצא מכלל האמור בסעיף 11 ומכלל הגדרת גובה הקומה בסעיף 7 יותר
בנית בנין למלאכה בגובה של עד 12 מטר כולל שתי קומות בלבד בתוספת
בסיס בנין ומעקה גג.
- ז. פסולת ושפכים :
כל תכנית מפורטת תראה, להנחת דעתה של הועדה המקומית לאחר שתייעצו
עם גורם מוסמך בנושאי איכות הסביבה, מקומות ומתקנים לסילוק פסולת
ושפכים.
- א. 65. איזור תעשייה :
איזור תעשייה מיועד לתעשיות שאינן מזיקות ומותר יהיה להקים מבני
תעשייה, כפי מלאכה והשירותים הנלווים להם; מחסנים ומשטחי החסנה
והשירותים הצמודים להם. חחנות דלק ובתי מלאכה המותרים להקמה באיזור
מלאכה ובלבד שלא יכללו מטרדים שאינם רצויים לדעת הועדה המקומית
והועדה העליונה לתכנון לאחר שתייעצו עם גורם מוסמך בנושא איכות
הסביבה;
- ב. שטח מינימלי של מגרש בניה:
מגרש להקמת מבנה תעשייה יהיה בן 2 דונם לפחות.
- ג. אחוזי בניה :
אחוזי בניה מירביים יהיו 50% בקומה אחת או שתיים הכל כפי שיקבע
בתכנית מפורטת.
- ד. מרווחים מינימליים :
המרווחים המינימליים יהיו כפי שיקבעו בתכנית המפורטת הנ"ל.
בתכנית מפורטת אין לקבוע מרווחים מינימליים מתחת לשיעורים הבאים:
מרווח קדמי 5 מטר, מרווח אחורי 6 מטר ומרווח צדדי 4 מטר מכל צד.
- ה. חומר בניה חיצוני:
(א) בנוסף לאמור בסעיף 13 לעיל יותר בניית בנייני מלאכה בגימור
חזיתות של גרנוליט, טיח מותז או טיח מותז גם מחומר פלסטי
ובתנאי שהגוונים יהיו לפי דרישת המהנדס;
- (ב) בהמלצת הועדה המקומית ובאשור הועדה העליונה תותר גם בניית
בנייני מלאכה בגימור חזיתות בחומרים הדומים לאלה שבפסקה א'
לעיל;
- (ג) בשום מקרה לא תותר בניית בנייני מלאכה בגימור חזיתות מפח,
עץ או אסבסט וחומרים דומים להם, פרט לקירוי הגגות;
- ו. גובה הבניינים :
כיוצא מכלל האמור בסעיף 11 ומכלל הגדרת גובה הקומה בסעיף 7 יותר
בנית בנין למלאכה בגובה של עד 12 מטר כולל שתי קומות בלבד בתוספת
בסיס בנין ומעקה גג.

ז. פסולת ושפכים :

כל תכנית מפורטת תראה, להנחת דעתה של הועדה המקומית לאחר שיתייצעו עם גורם מוסמך בנושאי איכות הסביבה, מקומות ופתרונות לסילוק פסולת ושפכים.

66. איזור שטח פתוח ציבורי :

איזור שטח פתוח ציבורי הוא שטח לצרכי ציבור ושימוש לגנים, לשטחי נופש או ספורט ומתקניהם ולמעברים להולכי רגל, אולם מותר יהיה לקבוע בתכנית המפורטת חלקים מצומצמים ממנו להקמת מקלטים ציבוריים ולשימוש "אתר שירותי ציבור" - הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת.

67. שטח חקלאי :

שטח חקלאי מיועד לגידולים חקלאיים בלבד.

68. שטח לתכנון בעתיד :

שטח שיעודו יקבע בעתיד, אולם בשטחים אלה אסורה הבניה לחלוטין, אולם מותר יהיה לגדל בשטחים אלה גידולים חקלאיים עונתיים.

69. שטחים משופעים :

שטחים בעלי שיפוע של 30% ומעלה יוגדרו כקרקעות משופעות כאמור בסעיף 63 לחוק.

ח ת י מ ר ת :

שמואל שקד, אדריכל ומתכנן ערים
ש.ש. אדריכלים בע"מ

מרחב תכנון מקומי קרית - ארבע

תשריט מצורף לתכנית מתאר קרית - ארבע



קנ"מ : 10.000

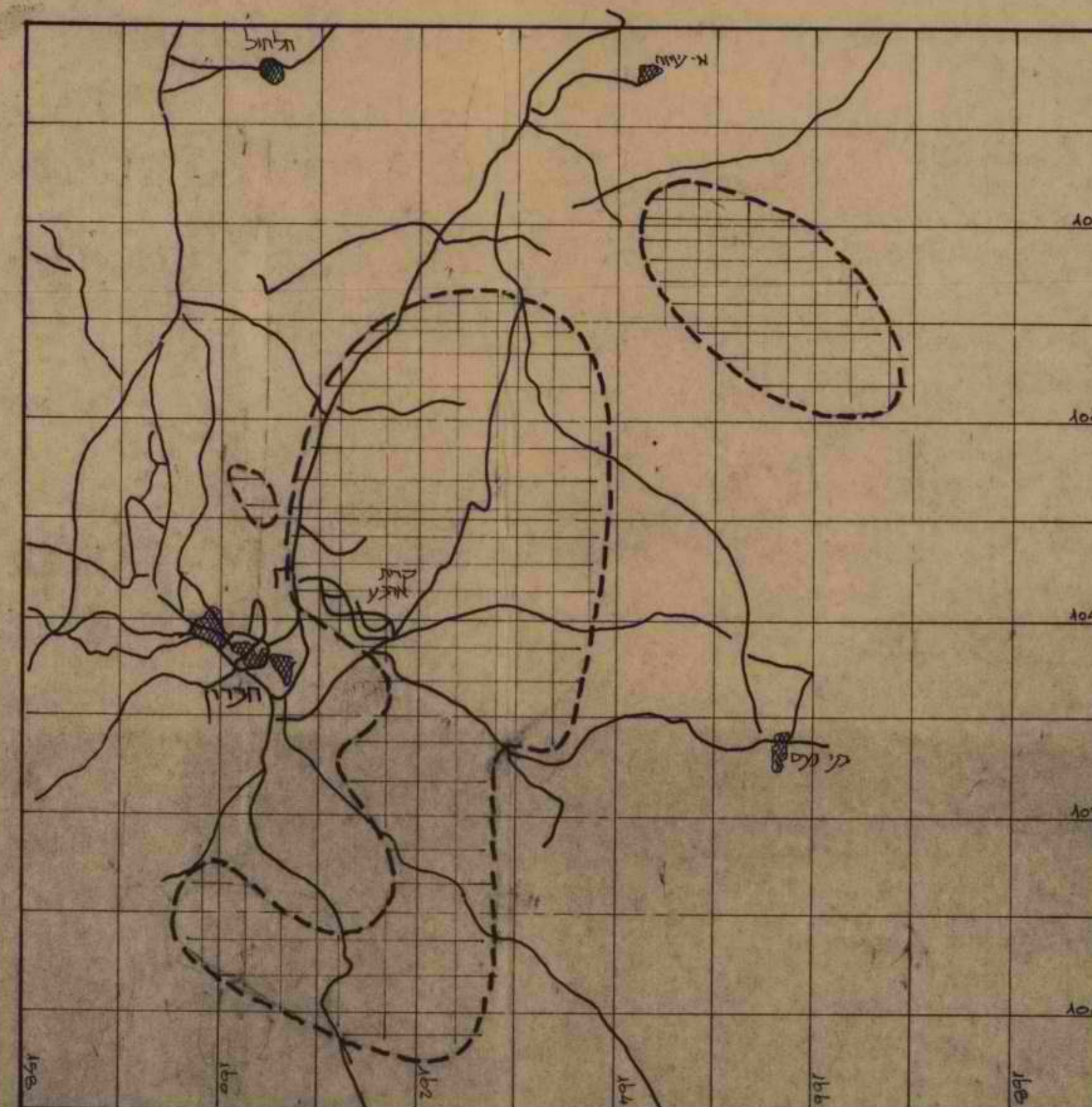
מחוז :
נפה :
מקום :
גושים :
חלקות :
קואורדינטות :
אורך : 159-167
רוחב : 99-109

שטח התכנית : כ-22,000 דונם

היוצם :
המגיש :
מחוז ירושלים :
בעל הקרקע :
המתכנן :

מקרא
גבול התכנית
אזור מגורים א'
אזור מגורים ב'
אזור מגורים ג'
שטח לימודיות - יצור
אזור מסחרי
חזית מחוזית
אזור מלוואות
שטח יצורית פתוח
שטח חקלאי
אזור תעשייה
אזור מלאכה
מתקנים ונדסיים
שטח לתכנון בעתיד - מגורים
שטח לתכנון בעתיד - תעשייה
דרך קיימת
דרך מוצעת או הומצת דרך קיימת
מספר דרך
קניין
דחף הידוך

תרשים הסביבה 1:50,000



תחנות מתחנות

תחנת היוצם :
תחנת המגיש :
תחנת בעל הקרקע :
תחנת המתכנן :

תאריך : 1954.10.12

תכנית מעורטת מנצח

נ פ ה : ח ב ר ו ן

מקום : קרית ארבע גבעת החרסינה

גרש

ח לקות

ק.מ. 1:1250

שטח : 252 ד' בערך

היוזם : משרד הבינוי והשכון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

במפקדת יהודה ושומרון

המתכנן : ש.שקד - אדריכל

מקרא

גבול התכנית

אור מגורים א'

אזור מגורים א מיוחד

אזור מגורים ב'

שטח למוסדות צבור

שטח צבורי פתח

שטח לתכנון בעתיד

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת או הרחבה

חזית מסתרי

מִתְקַנִּים הַנֶּדֶר

מס הדרך
סו בנין

רנחב הדרר

גבול חלקה מוצעת

מס' חלקה מוצעת

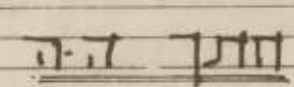
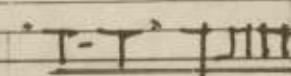
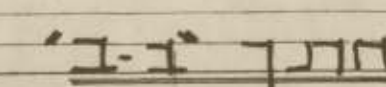
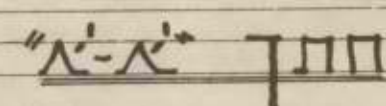
טבלת יעודי שטחים

היעדר	שטח בד'	סה"כ שטח בד'	סה"כ %
מגורים א'	17.725	7.0	
מגורים א מיוחד	41.425	132.250	52.4
מגורים ב'	73.100	29.0	
שטח לבניי עבור	18.695	7.4	
שטח עבורי פתוח	18.565	7.4	37.8
דרכים	58.250	23.0	
שטח לתכנון בעתיד	23.345	9.3	9.3
מתקנים הנדסיים	1.225	0.5	0.5
סה"כ שטח בדוים	252.350		

חתימות וחותמות:

[illegible]

תרשים סביבה קמ 1:10000



מס' 	מדינת ישראל משרד החינוך והספורט
שם: 	מחוז: ירושלים
אזור התגשם ליועץ הספורט האזורי	מבן/אחר: בבני - החורסה
המחוז ☐ אזור ☐ אזור ☐ אזור ☐ אזור ☐ אזור ☐	בן/בת: קטן שנים: 12:50
אזור ☐ אזור ☐ אזור ☐ אזור ☐ אזור ☐	בן/בת: אחר - בבני
תאריך: 13.8.1981	מחנך אחר מחנך אחר מחנך אחר
גיל: מס'	מחנך המדריך: ש.ש.
4	מחנך המדריך: ש.ש. אדריכלי מיתון ש.ש. סלואט, אדריכלי מחנך עדים

קריית ארבע גבעת חרנזינה חתכינז קנ"ח 1250

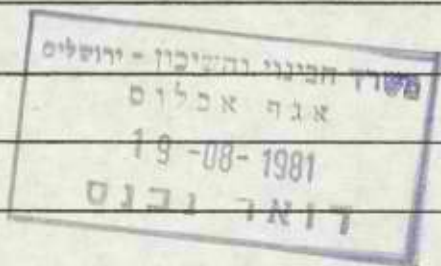
(0.90/0.90)

אל:	מ"י בקטל, משה"ש/בוגרמלגים	התאריך	18.8.81
מאת:	גולד-אלון, משה"ש, ה"מ	תיק מס'	
הנדון:			

אוצר אשלג

א.י.י.,
מס' בקטל, אגף אגף הבטיחה
בבנין אגף, קבולן אגף אגף
המ"מ 20.8.81. (מס' אגף אגף)
מס' אגף אגף.

ד. ברכה
אגף אגף



אגף אגף
מס' אגף אגף
19/8/81

2.1 חוברת
נספח
טופס בקשה לאישור
תכניות בנוי לאתר
1 עמוד

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון והנדסה

לשמוש מרכז/ת ועדת אישורים

מספר
התקבל כתאריך

אל: מרכז/ת ועדת אישורים אגף תכנון והנדסה
מאת אדריכל / מתכנן: שם <u>שלמה זלמן</u>
כחובת <u>מבנה 8 גר' 1</u>
טלפון <u>03 231223</u>
תאריך

בקשה לאשור עקרוני של תכניות בנוי לאתר

(המניש ימלא טופס זה וינישו למרכז/ת ועדת אישורים עם שאר המוצגים הנדרשים להלן,
ב-5 עותקים, כנדרש בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 2.1. בנוסף יש להניש למרכז/ת הועדה
את הגליונות שנבדקו בישיבת הליווי האחרונה כשעליהם חתימת אדריכל ראשי).

זהו הנרשא:

נושא התכנון: גר' 1 בתי לבדד לרס"ל בקריג אר"ז
מחוז: יבנא יישוב: קריג אר"ז שכונה/אתר: גר' 1 לרס"ל
המתכנן: ל. של מתאם התכנון: אל"מ - למרזן ע"ס

אסמכתאות לתכנון:

☐ חרזה תכנון מס' <u>14/62749/79</u> מתאריך <u>24.2.80</u>	☐ תכנית מירקם, מתאריך _____
☐ פרוגרמה ו/או תדריך תכנון, מתאריך <u>31.5.81</u>	☐ דו"ח מהנשה מוקדמת, מתאריך _____
☐ תכנית מתאר, מתאריך _____	☐ אסמכתאות אחרות (נא לציין), _____

הגשות לוועדת אישורים:

☒ הנשה ראשונה ☐ הנשה חוזרת.

אשר להגשה ע"י:

☐ מנהל מחלקה טכנית מחוז _____ ☐ אדריכל ראשי משרד הבינוי והשיכון
☐ ממונה על מרכז הבקרה, אגף תכנון והנדסה ☐ _____

מניש התכנית:

שמואל עמר, אדריכל ומתכנן עדים
ש.ש. אדריכלים בע"מ
חתימת המניש: _____

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות כינוי לאחר

הערות:

1. המתכנן ימלא את המשבצות והטורים המתאימים בשאלון זה.
2. התכניות חוגשנה כשהן משורטטות בצורה ברורה ונוחה להבנה, והן מכילות אינפורמציה שהינה מספקת לשיפוט מקצועי.

מחאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
		א. <u>מסמכים כתובים</u> 1. ☒ בקשה לאישור עקרוני של תכניות כינוי לאחר (טופס סטנדרטי זה)
31.3.81	2	2. ☒ העתק המסמך המקורי של הפרוגרמה ו/או תדריך התכנון.
		3. ☐ דו"חות ישיבות קודמות של ועדת אישורים, דו"חות ישיבות ליווי, זכרון דברים של הנחיות שניתנו בע"פ וכו'.
	3	4. ☒ כתב הסבר המחאר את עקרונות התכנון, שיטת הבניה, היבטים טכניים וכו'.
		5. ☐ חוות דעת מהנדס כיסוס ו/או תוצאות בדיקות גיאולוגיות.
	4	6. ☒ נתונים כמותיים ואומדן תמחירי מוקדם של המבנים ועבודות פיתוח החצרות והתשתיות שבמגרש. (ע"נ טופס סטנדרטי בהתאם להנחיות 2.19)
		7. ☐ חוות דעת כתובה בנושאי אכלוס וחברה ע"י מומחים לענין. (במידה והדבר לא מופיע בתדריך התכנון).
		8. ☐
		9. ☐

תאור המוצג / התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
ב. תכניות הסביבה, ק.מ. 1:5000 או 1:2500 1. ☐ תכניות המראות את השתלכות האתר. המחונן במירקם העירוני שמסביבו, (מבחינה ויזואלית חיפודית ותחבורתית).		
2. ☐		
ג. תכניות בינוי אדריכליות עירוניות ק.מ. 1:1000 או 1:1250 1. ☒ תכנית בינוי אדריכלית עירונית המראה את מרכיביו העיקריים של הפתרון המוצג, כגון: שטחי ומבני מגורים, שטחי ומבני ציבור, דרכים, חניות וכו'. (רצוי להדגיש גובה בנינים, קירות תומכים וכו' באמצעות צללים).	5	
2. ☒ חזיתות וחתכים עירוניים לאורך רחובות, בנקודות מוקד ציבוריות וכו'.	6	
3. ☐		
ד. תכניות עירוניות של מערכות ק.מ. 1:1000 או 1:1250 הערה: התכניות חשורטנה על רקע תכנית בינוי אדריכלית (סעיף ג/2 לעיל). ניתן לשרטט את כל המערכות כ"א על גבי גליון נפרד, או כולן יחד ע"ג תכנית אחת, תוך הדגשתן באמצעות צבע, רסטרים וכו'. 1. ☐ מערכת תנועה מוטורית (כולל מערכת תחבורה צבורית ושטחי חניה) ומערכת תנועה רגלית המובילה ליעדים השונים כגון: מגורים, גני ילדים, בתי ספר, שטחים מסחריים, חנויות וכו'.		

חוברת 2.1
נספח
טופס בקשה לאישור
עקרוני של תכניות בינוי ואחר
עמוד 4

תאריך	ממצג/תכנית מספר	תאור המוצג / התכנית
		☐ 2. מערכת מוסדות צבור ושרותים.
		☐ 3. מערכת שטחי צבור פתוחים, ערכי נוף וטמון תצפיות נוף.
		☐ 4. _____ _____
		ה. <u>תכניות עקרוניות של טופוגרפיה ועבודות עפר</u> <u>ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> ☐ 1. תכנית השטח המתוכנן על רקע מפה טופוגרפית ובה: - כל קוי הטופוגרפיה הטופיים (קוים אורגניליים שלא שונו וכן קוים חדשים מסומנים כקוים רצופים, והקוים האורגניליים שבוטלו מסומנים כקוים מרוסקים). - סמון מפלסים עקריים של מרכיבי התכנון העקריים. - סמון שטחי מילוי וחפירה. (באמצעות רסטרים, צבע, או קוי שתי וערב).
		☐ 2. חתכים המבטאים את עבודות החפירה והמילוי, קירות תומכים, מפלסי דרכים. כבישים וכו'.
		☐ 3. _____ _____
		☐ 4. _____ _____ _____ _____ _____

מחאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג/התכנית
		ו. <u>תכנית שלבי ביצוע ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> ☐ 1. סימון שלבי הביצוע על רקע תכנית הבינוי האדריכלית.
		☐ 2. _____
		ז. <u>תכניות הנדסיות עקרוניות של תשתית ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> (התכניות חבוצענה ע"י מהנדסי מערכות התשתית על רקע תכנית הבינוי האדריכלית. ניתן לשרטט את רשתות התשתית כ"א על גבי גליון נפרד, או לרכזן כלן יחד ע"ג "תכנית ריכוז משק תת-קרקעי". ☐ 1. כבישים, חניות, קירות תומכים לצירי הכבישים, ניקוז הכבישים. ☐ 2. כיוו, מים, ניקוז השטח. ☐ 3. חשמל וטלפון. ☐ 4. גז (במקרה של אספקה מרכזית שכונתית). ☐ 5. _____
		ח. <u>פרספקטיבות, ו/או אכסונומטריות ו/או צילומי מודל, ו/או מודל*</u> ☐ 1. מבט כללי, להצגת איכות העיצוב הסביבתי, קו הרקיע וכן להצגת השתלבות האתר במרחב העירוני ו/או בנוף הסובב ק.מ. 1:1000 או 1:1250 * מודל נדרש לפחות בכל מקרה בו שיפוע הקרקע הוא מעל 10%.

חברת 2.1
 נספח
 סופס בקשה לאישור עקרוני
 של תכניות בינוי לאחר
 עמור 6

מתאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג/התכנית
		☐ 2. מבטים** לאורך ציר כניסה ראשי לאחר, ציר ראשי להולכי רגל, רחובות טיפוסיים, ככרות וכן מבטים של היבטים מיוחדים המאפיינים את העיצוב.
		☐ 3. מבטים לאורך הרחובות הגובלים, המראים את ההתייחסות הויזואלית של הבתים בשטח המתוכנן לבתים הקיימים או שהינם בתכנון מצידו השני של הרחוב.
		<u>ט. שונות</u> (מוצגים נוספים (כפי שירדשו ע"י נציגי משהב"ש) ☐ 1. _____
		☐ 2. _____ _____ ** אפשר להגיש בצורת סקיצות ביד חפשית.

תאריך: כה' באדר ב' תשמ"א
31 במרץ 1981

מספר:

2

פרוגרמה למסדרות ציבור - גבעת החרס ~~א~~
850 יח"ד

=====

ממוצע משפחה - 3.8 נפש = 3,250 נפש
גודל שבתון - 2.5% = 80 ילד בשבתון

ח י ב ד

בני ילדים 8 כתות - 4 מגרשים × 1.2 דרגם כ"א
בתי ספר (א-ו) 18 - 16 " 1 - " 9.0 דרגם "
חט"ב + חט"ע (ז-יב) 18 " 1 - " 13.0 "
מעובות תברות 1 " 1.0 "

ה ד א ד

תחנה לאם ולילד + אפשרות לחדר דופא 1.0 דרגם

ו ד

ביכ"ב גדול 1.5 דרגם
2 ביכ"ב קטנים + מקוה (במגרש אחד) " 1.5 - 2.0

ז צ"פ

2 מגרשי משחקים בני 5.0 דרגם כ"א
גינה ציבורית " 10.0

ח ט ח ר

חברות במרכז שכונתי ב-6 1.5 דרגם
חברות שכונתיות 4 - 2

מגרשים רצופים

2 מגרשים בני 1.0 דרגם כ"א

81/11/233

1981	באוגוסט	13
תשמ"א	באב	י"ג

3

גבעת - החרסינה

הגבעה שגבולותיה נקבעו בהתאם לבעלויות הקרקע, תוכננה סביב טבעת דרכים המקיפה את ראש הגבעה המערבית.

הבניה בראש הגבעה הנה בניה בבתיים בני שתי קומות.

לעומת זאת, בשיפולי המדרון הצפוני, מוצעים בגבעה בתים מדורגים בני 3 קומות, ובמדרון הדרומי מוצע לבנות את הבתים המיועדים לבניה עצמית.

בית-הספר ומוסדות הציבור השכונתיים אותרו בראש הגבעה בצידה המזרחי. גני-הילדים פוזרו בין בתי המגורים בהתאם לפיזור האוכלוסיה בגלל שינוי של כביש הגישה בין קרית-ארבע לגבעת-החרסינה. חלקה המזרחי של התכנית יתוכנן מחדש.

החלק המוגש לאישור מסומן בקו כחול וכוונתו לאפשר השלמת הטיפול בהוצאת המגרשים לבניה עצמית למכירה.

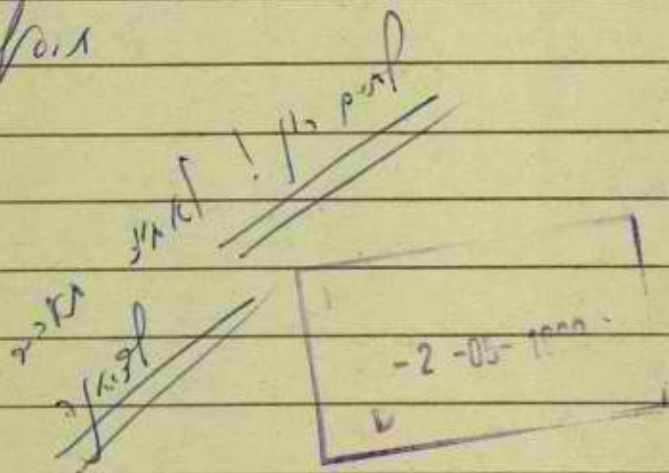
אל:	מ.פ. חקלאי, משהדיש/בולגריה, יוהאן
מאת:	ג.א.ל - אל, משהדיש, יוהאן
התאריך	30.4.80
תיק מס'	

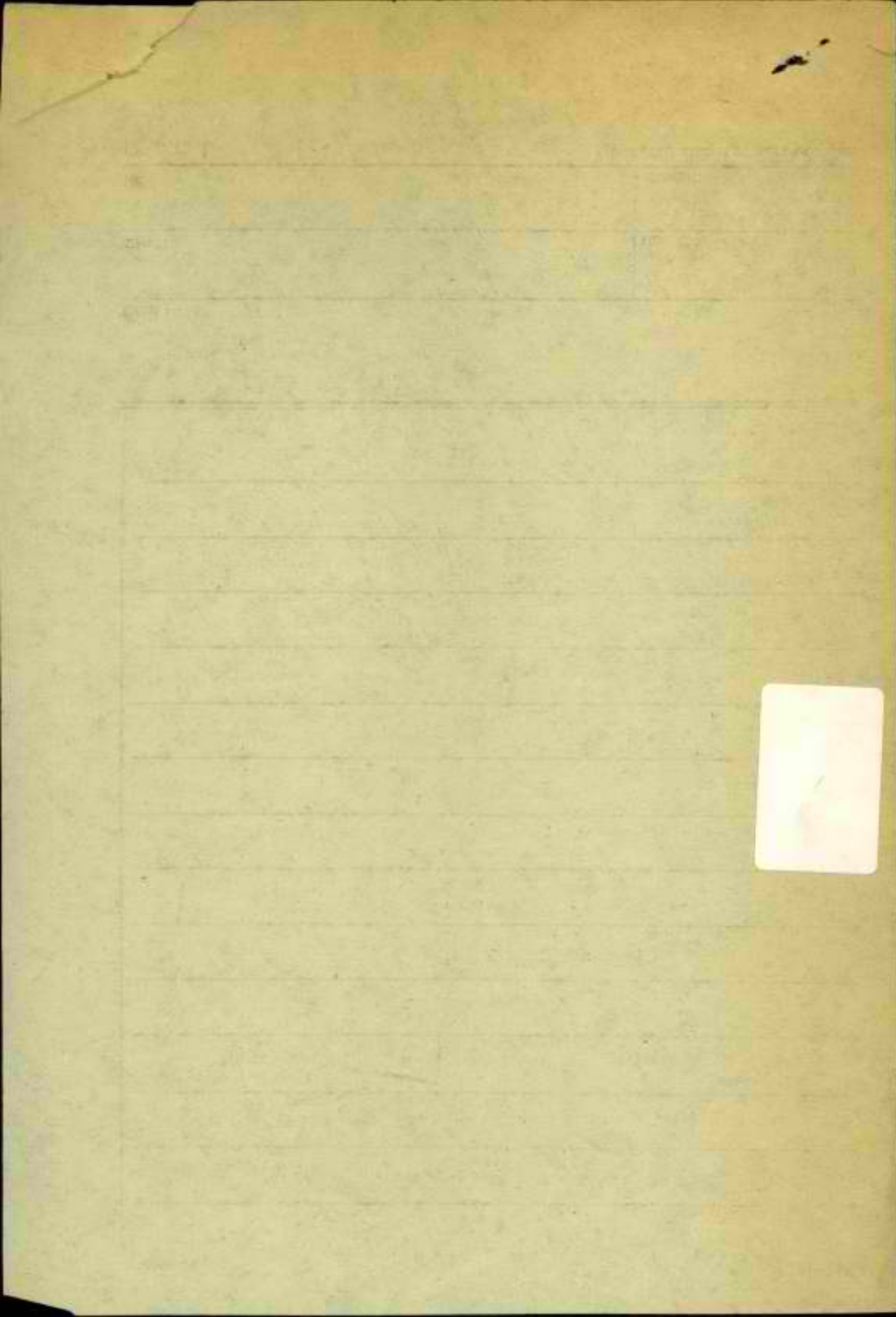
הנדון:

אדמה אשמה

א.י.,
ליואן, מוימן קבוצה הארצית, משהדיש
בקונום אגודת אדיון קבוצה אשמה
בול, 15.5.80

בבנייה,
אוסף משהדיש





1

טופס בקשה לאישור
תכניות מבנן
עמוד 1

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון והנדסה

לשמוש מרכז/ת ועדת אישורים

מספר
התקבל
בתאריך

אל: מרכז/ת ועדת אישורים אגף תכנון והנדסה
מאת: אדריכל / מתכנן:
שם שמואל שקד
כתובת רח' מצדה 8, תל-אביב
טלפון 231223
תאריך 27.4.80

בקשה לאשור עקרוני של תכניות מבנן

(המגיש ימלא טופס זה וינישו למרכז/ת ועדת אישורים עם שאר המוצגים הנדרשים להלן,
ב-5 עתקים כנדרש בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 2.18. בנוסף יש להגיש למרכז/ת הועדה
את הגליונות שנברקו בישיבת הליווי האחרונה כשעליהם חתימת אדריכל ראשי).

זהו הנרשא:

גבעת-החרסינה - שלב א' - 105 יחידות "אשקובית"

נושא התכנון:

מחוז: ירושלים יישוב: קרית-ארבע שכונה/אתר: גבעת-החרסינה

ש.ש., אדריכלים בע"מ

המתכנן: שמואל שקד, אדריכל מתאם התכנון: חברת "אשרת"

אסמכתאות לתכנון:

☐ חוזה תכנון מס' _____ מתאריך _____	☐ תכנית אתר _____ מתאריך _____
☐ פרוגרמה ו/או תדריך תכנון, מתאריך _____	☐ דו"ח מהגשה מוקדמת, מתאריך _____
☐ תכנית מתאר/מרקם _____ מתאריך _____	☐ אסמכתאות אחרות (נא לציין), _____

הגשות לוועדת אישורים:

☐ הגשה ראשונה ☐ הגשה חוזרת.

אשר להגשה ע"י:

☒ מנהל מחלקה טכנית מחוז ירושלים ☐ אדריכל ראשי משרד הבינוי והשיכון
☐ ממונה על מרכז הבקרה, אגף תכנון והנדסה ☐ הממונה על פיתוח טכנולוגי משהב"ש

מגיש התכנית:

חתימת המגיש:

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות מבנן

ה ע ר ו ת:

1. המתכנן ימלא את המשבצות והטורים המתאימים בשאלון זה.
2. התכניות תוגשנה כשהן משורטטות כצורה ברורה ונוחה להבנה, והן מכילות אינפורמציה שהינה מספקת לשיפוט מקצועי.

מתאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
27.4.80	1	א. <u>מסמכים כתובים</u> 1. ☒ בקשה לאישור עקרוני של תכניות מבנן (טופס סטנדרטי זה).
		2. ☐ העתק המסמך המקורי של הפרוגרמה ו/או דרייר התכנון.
19.12.79 11.1.80 15.2.80	2	3. ☒ דו"חות ישיבות קודמות של ועדה אישורים, דו"חות ישיבות ליווי, זכרון דברים של הנחיות שניתנו בע"פ וכו'.
27.4.80	3	4. ☒ כתב הסבר המתאר את עקרונות התכנון, שיטת הבניה, היבטים טכניים וכו'.
		5. ☐ חוות דעת של הממונה על פיתוח טכנולוגי כמשהב"ש או של מהנדס מומחה לבניה טרומית ו/או מתועשת המעידה על אפשרות התאמת התכנון לבניה טרומית ו/או מתועשת.
		6. ☐ חוות דעת מהנדס כיסוס ו/או הוצאות בדיקות גיאולוגיות.
		7. ☐ נתונים כמותיים ואומדן תמחירי מוקדם של המכנים ועבודות פיתוח החצרות והחשחיות שבמגרש. (ע"נ טופס סטנדרטי בהתאם להנחיות 2.20)

מחיר	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / תכנית
		8. ☐ הנתונים ו כמותיים והאומדן התמחירי המקדם לתכניות האחר אליו שייך מבנן זה. (הנתונים והאומדן שצורפו בזמנו לתכניות האחר כשהללו הוגשו לוועדת אישורים)
		9. ☐ חוות דעה כתובה בנושאי אכלוס וחברה ע"י מומחים לענין. (במידה והדבר לא מופיע: כחדריך התכנון).
		10. ☐ _____
		11. ☐ _____
		ב. <u>תכניות הסביבה 1:1000 או 1:1250</u>
		1. ☐ תכניות המראות את השתלכות המבנן המתוכנן בתכנית האחר שאושרה (במקרה שקיימת תכנית מאושרת לאחר).
30.3.80	4	2. ☒ תכניות המראות את השתלכות המבנן בסביבתו (במקרה בו לא קיימת תכנית אחר מאושרת).
		3. ☐ _____
		ג. <u>תכניות בינוי אדריכליות עירוניות בק.מ. 1:250 או 1:200</u>
11.3.80	5	1. ☒ תכניות בינוי אדריכליות במפלס קומת קרקע, על רקע מפה טופוגרפית ותכנית מוקדמת לפיחוח נוף, המציינות טיפוסים מבנים ודירות: קומות מפולשות, מעברים מקורים, שבילים ודרכים, קירות תומכים, שימושי קרקע ואלמנטים של גינות. יש לציין מפלטי כניסה לבתים מהם מורכב המבנן, גבהי קירות תומכים, אחוז שפוע הדרכים.

מספר	מוצג/תכנית	תאור המוצג / התכנית
		2. ☐ תכניות בינוי אדריכליות כנ"ל במפלסי קומות מעל קומת הקרקע.
		3. ☐ חזיתות וחתיכים עקרוניים (נא לציין חומרי גמר)
		ד. תכניות עקרוניות אדריכליות של מערכות בק.מ. 1:250 או 1:200 הערה: יש לשלב בתכניות הבינוי האדריכליות הנדרשות לעיל או לשרטט על רקע תכנית בינוי אדריכלית (סעיף 1/ לעיל). ניתן לשרטט את כל המערכות כ"א על גבי גליון נפרד, או כולן יחד ע"ג תכנית אחת, תוך הדגשתן באמצעות צבע, רסטרים וכו'.
		1. ☐ מערכת תנועה מוטורית, כולל תחבורה ציבורית, באם יש, ושטחי חניה המשרתים את המבנן.
		2. ☐ מערכת תנועה רגלית המובילה ליעדים השונים הסמוכים למבנן(כגון מגורים, גני ילדים, בתי ספר, שטחי מסחר, חנויות וכו').
		3. ☐ _____ _____ _____

מתאריך	מוצג/חכנית מספר	תאור המוצג / החכנית
5.3.80	6	ה. חכניות עירוניות של טופוגרפיה ועבודת עפר ק.מ. 1:250 או 1:200 1. ☒ חכנית השטח המיוענן על רקע מפה טופוגרפית ובה: - כל קוי הטופוגרפיה הסופיים (קוים אוריגנליים שלא שוננו וכן קוים חדשים מסומנים בקוים רצופים, והקוים האוריגנליים שבוטלו מסומנים בקוים מרוסקים). - סימון מפלסים עקריים של מרכיבי התכנון העי נריים. - סימון שטחי חפירה ומילוי (באמצעות רסטרים, צבע, או קוי שחי וערב).
		2. ☐ חתכים המבטאים את עבודת החפירה והמילוי, קירות תומכים מפלסי דרכים, כבישים וכו'.
		3. ☐ _____ _____ _____ _____
		4. ☐ _____ _____ _____ _____

מחזור/תכנית מספר	תאור המוצג / התכנית	מחזור
	1. תכנית שלבי ביצוע ק.מ. 1:250 או 1:200 (רק באם קיימים שלבים נפרדים לביצוע): 1. ☐ סימון שלבי הביצוע על רקע תכנית הבינוי האדריכלית.	
	2. ☐ _____ _____ _____	
	3. תכניות הנדסיות עקרוניות של תשתית ק.מ. 1:250 או 1:200 (רק במידה ונדרש ע"י נציגי משרד הבינוי והשיכון) התכניות תבוצענה ע"י מהנדסי מערכות התשתית על רקע תכנית הבינוי האדריכלית, ניתן לשרטט את רשתות התשתית כ"א על גבי גליון נפרד אך מומלץ לרכון יחד ע"ג "תכנית ריכוז משק חת קרקעי". 1. ☐ דרכים, חניות, קירות תומכים לצידו הדרכים, ניקוז דרכים.	
	2. ☐ כיווץ, מיס, ניקוז השטח.	
	3. ☐ חשמל וטלפון.	
	4. ☐ גאז (במקרה של אספקה מרכזית שכונתית)	
	5. ☐ _____ _____ _____	

מחזור / תכנית	מוצג / תכנית מספר	מחזור
ח. פרספקטיבות ו/או אבסטרקטיות ו/או צילומי מודל ו/או מודל *	1. ☐ מבט כללי להצגת איכות העיצוב הסביבתי וכן להצגת השתלבות המבנן באחר ובנוף הסובב. ק.מ. למודל 1:250 או 1:200 בהתחשב בגודל הפרויקט ומידת הפירוט הנדרשת להכנת הפרויקט.	
2. ☐ בנוסף, במקרים שהדבר מתבקש לשם הכנת הפרויקט יש להגיש גם מודל של חלק מבנן בק.מ. 1:100.		
3. ☐ סקיצות מבטים לאורך צירי כניסה, צירים להולכי רגל, חצרות וכן מבטים של היבטים מיוחדים המאפיינים את העיצוב.		
4. ☐ מבטים לאורך תרחובות הנובלים, המראים את ההתייחסות הויזואלית של המבנן הנדון. לכחים הקיימים או שהינם בחיכנון, מצידו השני של הרחוב.		
ט. תכניות אדריכליות והנדסיות מוקדמות של קטעי מבנן- וטיפוסי דירות בק.מ. 1:100 ו/או 1:50	1. ☐ תכניות קטעי מבנן טיפוסיים וטיפוסי הדירות במפלסים השונים על רקע רשת מורולרית (בהתאם להנחיות לעבודות תכנון חוברת 1.2)	

* מודל נדרש לפחות בכל מקרה בו שיפוע הקרקע הוא מעל 10%, ובאם נדרש ע"י אדריכל ראשי של משהב"ש.

מחאריך	מוצג/תכנית מספר	תאור המוצג / התכנית
		כולל הצעת רהוט טיפוס הירות (בהתאם לריהוט הנדרש בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 1.7 .
		2. ☐ חתכים לאו ך ורוחב המבנן.
		3. ☐ קטעי חזית עם ציון חומרי גמר.
		4. ☐ עקרונות פורון הקונסטרוקציה (רק במקרה של פיתרון לא קוננוציונלי או של פתרון מסובך).
		5. ☐ חכניות אינסטלציה סניטרית על רקע החכניות האדריכליות (רק במקרה בו בקומה מסוימת מוקדי האינסטלציה, כגון מטבחים, שירותים, אינם בקו ישר, או במקרה בו מוקדי אינסטלציה בקומה מסוימת אינם חופפים את אלה שבקומה מעליה או תחתיה).
		י. ☐ טמון מתקנים לאנרגיה סולרית על גגות המבנים 1:250 או 1:200 1. ☐ יש להראות את הפיתרון הארכיטקטוני לנ"ל בחזיתות, חתכים, פרספקטיבות ושאר התכניות המתאימות לבטוי נושא זה.

2

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

מתוקן

סיכום דברים משיבת בנושא קרית ארבע - גבעת החרסינה

שהתקיימה ביום 19.12.79

נוכחים: ה"ח א. וינר, ז. ברקאי, א. נטף, א. תיש, ז. ז. 6/6/79
ר. זמיר, ח. יודלביץ.

להלן סיכום הדברים שהתקבל:

שלב א' - גבעת החרסינה

א. דרכים

פריצת הדרכים הצפונית תחל תוך שבועיים תוך בדיקת
תנושא עם מ.ע.צ.

ב. בנייה

יבנו 100 יח"ד בשלב א'. הפרוגרמה לדירות תהיה
4 חדרים מטיפוס קוטג' ימית של אסטרום.

רשם: ח. יודלביץ.

באר-שבע, רחוב הרצל 97, טלפון 75477

15.2.80

באר-שבע,

קרית ארבע

הפרויקט

גבעת חרסיןא - שלב א

513

14.2.80

האריך

בנושא

משהב"ש אל-אביצ

דיון מס'

שנערך ב

נוכחים:

א. תייר - מנהל הפח' הסכנות משהב"ש מחוז י-ם
 י. שקד - אדריכל
 נוסבאוס - אשטרום
 ד. בן - "
 ד. וקסמן - אשקובית
 י. לרנר - "
 י. הורב - אשרת

33

לטיפול		ה ח ל ט ה	הסעיף	מס' סד'
שם	תאריך			
אשרת	24.2.80	חב' אשקובית תבצע ב-35 יח"ד קוטג' טיפוס מיצפה רימון בצפוי אבן נסורה. התחלת העבודה 1.4.80. גמר ומסירת המבנים 15 יח"ד סוף ספטמבר 80. 20 יח"ד סוף אוקטובר 80.	25 יח"ד אשקובית	1
		חב' אשטרום תבצע 70 יח"ד קוטג' טפוס ימית בצפוי אבן נסורה. התחלת עבודה ביסודות 1/4/80. מסירת קוטג'ים ראשונים יולי 81 גמר כל יח"ד. אוגוסט 81.	70 יח"ד אשטרום	2
		יבדק לוח הזמנים המוצע בהתאם לחוזים דומים של משהב"ש באתרים אחרים (ירוחם). יועבר הומר להכנת חוזה פד- כולל תכניות ואלטרנטיבות להסקה. אד' שקד יתקן תכניות הבנוי ועבודות עפר הנוכחיות לאור הסכום הנ"ל.	חוזה תכניות בנוי	3

מ.מ.מ. אדריכלים בע"מ

נחקב'

לעין

לטיפול

לחיוק

תאריך

5.3.80

תמונה לנוכחים ו' ש. כהן - מנהל מחוז י-ם

מועד הישיבה הבאה:

באר-שבע, רחוב הרצל 97, טלפון 75477

באר-שבע, 11.1.80

הפרויקט קרית ארבע

גבעת התרשינא

510

בנושא

דיון מס'

10.1.80

תאריך

משתב"ש חל-אביב

שנערך ב

נוכחים:

אד' גולני	- אד' ראשי משתב"ש	אד' א. ברזקי - אד' מחוז י-ם
א. זכטלר	- משתב"ש ה-א	- מחנדים כבישים מחוז י-ם
ר. זמיר	- ס/מנהל מחוז י-ם	אד' שקד - אד' בנוי
ב. דביר	- מנהל מח' טרבורות מחוז י-ם	אד' ר. דונסקי - "
ז. אפרתי	- מח' טרבורות מחוז י-ם	אינג' זוליצקי - מחנך כבישים
א. הייר	- מנהל מח' הטכנית מחוז י-ם	סורת, חורב - אשרת

לטיפול		ה ח ל ס ה	הסעיף	ר
שם	תאריך			
		הוצאה תכנית בנוי כללית המאפשרת לכלול בתוך השטח שנתפס כיום ב-750 יח"ד. שלב א' 100 יח"ד קוטג' סיפוס ימים לפי הנחיות המחוז (מסכום בלשכת המו"כל).	כללי	1
		מערבת הכבישים נבדקה במספר אלטרנטיבות באלוצי תוואי חבור לקרית ארבע, וחבור זמני לשטח הצפוני מדרך קיימת (בביצוע).		
		הפתרון המוצע אינו סוגר אופציות וגמישות לתכנון האתר.		
		אין אפשרות להטלים תבנוי בשולי האתר מאחר וטרם נתקבלו גבולות סופיים של השטח, ותוואי כביש הבטחון טיידס.		
		אד' גולני -	הנחיות	2
		א. יש להטלים בנוי שטח הריק במקום המסומן כיום כמסד ולהראות שלוב בנוי עם יח"ד קוטג' שלב א'.		
		ב. להדגיש "המרכזון" הכולל הנויות, גן ילדים ובי"ס.		
		א. תוכנית הכבישים תועבר לבדיקת פר קרל-רום.	החלטות	3
		ב. תושלם תכנית הבנוי בהתאם להנחיות להגשת ופרת אשורים.		
אשרת זוליצקי	10.2.80	פרת אשורים תוך חודש ימים.	לוי	4

ש.ש. אדריכלים בע"מ
 בחקבל
 לעיון
 לטיפול
 לחתימה
 15.1.80
 105

מועד הישיבה הבאה: _____

תמונה לנוכחים ו' _____

15.1.80

27 באפריל 1980
י"א באייר תש"מ

79/11/233

גבעת - החרסינה - שלב א'

דברי הסבר :

שטח הפרוייקט משתרע על תחום הקרקע שגבולותיו נקבעו על פי מצב הקרקעות. כל הקרקעות המעובדות לא נכללו בשטח התכנית.

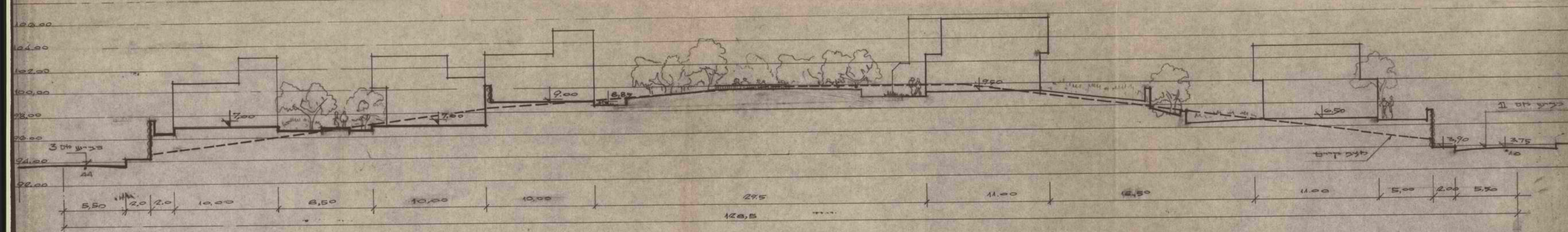
במסגרת הגבולות הותוותה טבעת כבישים היקפית לראש-הגבעה. טבעת זו תוכננה כך שתוכל להתקשר לקרית-ארבע הקיימת מצד אחד ולחלקה המזרחי של גבעת-החרסינה.

השלב הראשון מורכב מבתיים דו-קומתיים עשויים מקוביות.

ראש הגבעה יהווה שטח פתוח ציבורי ויאפשר נגישות לבית-הספר הממוקם במרכז הגבעה. ליד בית-הספר אותרו מספר מוסדות ציבור כמו גן-הילדים, בית-הכנסת ומספר חנויות.

בשולי השטח הושארו שטחים למוסדות ציבור שכונתיים והושאר במדרון הצפוני שטח בן 6 דונם כרזרבה למוסד כל שהוא או להרחבת איזורי המגורים.

השלב הראשון מורכב מ-105 יח"ד מתוך כ-650 יח"ד המתוכננות על הגבעה :
35 קוטג'ים ו-70 דירות בבתיים דו-קומתיים - 35 דירות בנות 4 חדרים
ו-35 דירות בנות 3 חדרים.



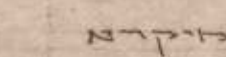
חתך 1-1

ש.ש. אדריכלים בע"מ	
רחוב מצדה 8	תל-אביב
טלפון 235608	טלפון 235608
שם העבודה: קניית תחומים	
מספר דף: 1-1	
שם המבנה: חתך 1-1	
מספר המבנה: 1-1	
1:200	ק.מ.
294.80	מ.ר.
294.80	מ.ר.

לכיצוע
לאישווע
לעיון

[illegible]

16.4.80 p. C. Sp. H. p. C. Sp. H. 11.10



קיר זכוכה - 2.00

ש.ש. אדריכלים בע"מ
שמואל שקד אדריכל/מחנכן ערים
רחוב מצדה 8
תל - אביב
טלפון 231223

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

11.2.80	תאריך	11500	ה מידה
---------	-------	-------	--------

סט ביקור

	1909	מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון	תחילת יישוב הר"ת ארבע
אושר להנשר קונדט אשיריס	☐	מנכ"ל נכבת החסינה	חנו
אדרי-דאשי מחמוד	☐	ב"ר	נאשר התכנון
אושר עקונות אשיריס	☐	ק.מ.מ. 1-5-00	נושא תהליכון ביוני שרוב א'
אושר סופית	☐	מתכנן	מתכנן שקד
תאריך נגלון חסי'	☐	מתכנן מתכנן אחר	מתכנן הפרזיקס שש, אדריכלים נלמ שמואל שקד