

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/11/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/08/2021

תכנית מס' 101-0798306

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מגורים ומעונות יום בין הרחובות אלעזר בן יאיר אלכסנדריון, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת גוננים בין הרחובות אלעזר בן יאיר ורח' אלכסנדריון ושטחה כ-5 דונם. התכנית מייעדת את שטח התכנית המוצע לשני מגרשי מגורים, מגרש למוסד ציבורי, שצ"פ וכן הרחבת דרכים ציבוריות קיימות. בשטח התכנית ממוקם בניין מגורים אשר לא נמצא לו היתר בניה בארכיון העירייה ומסומן להריסה מכח התכנית המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומעונות יום בין הרחובות אלעזר בן יאיר אלכסנדריון, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0798306	מספר התכנית	
5.367 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219350
קואורדינאטה Y	628900

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בשכונת גוננים.
צפונית לרח' יעקב פת ובסמיכות לבי"ס קשת.
מערבית לרח' אלכסנדריון ומזרחית לרח' אלעזר בן יאיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גוננים-קטמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק		132
30144	מוסדר	חלק	8, 14-17, 43, 87, 89-91, 149	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/09/1973	2257	1941	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1854. הוראות תכנית 1854 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1854
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/03/2021	רונן אורי	10: 56 08/03/2021	נספח מס' 1 : מצב מאושר	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 500	1	08/03/2021	רונן אורי	09: 40 12/07/2021	נספח מס' 2 : מפת בעלויות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	17/08/2021	מיכאל וינד	20: 05 17/08/2021	נספח מס' 3 : בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/03/2021	רולי פלד	11: 39 08/03/2021	נספח מס' 4 : תנועה וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	08/03/2021	רון פרומקין	10: 50 08/03/2021	נספח מס' 5 : תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	19	04/10/2019	רון פרומקין	11: 10 02/01/2020	נספח מס' 6 : סקר עצים בוגרים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	13	18/08/2021	יוני צ'ארניאבסקי	09: 15 18/08/2021	נספח מס' 7 : טבלאות איזון והקצאה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, --		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426608	02-5318878	amaliaa@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד עבד חוסין עליאן			ירושלים	(1)				
בעלים		מחמד עבד חוסין עליאן			ירושלים	(1)				
בעלים		מחמוד עבד חוסין עליאן			ירושלים	(1)				
בעלים		עזיזה עבד חוסין עליאן			ירושלים	(1)				
בעלים		נחום קורפו			ירושלים	(1)				
בעלים		משה קרישבסקי			ירושלים	(1)				
בעלים		אורי ברים חיים			ירושלים	(1)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראובן פרקוביץ אלתר ראובן			ירושלים	(1)				
בעלים		יוסף שפירא			ירושלים	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: *



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
מודד התכנית	מודד	רוגן אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9627082	ronen@hf-mapping.co.il
עורך נספח תנועה וחניה	יועץ תחבורה	רולי פלד	37723		ירושלים	יפתח	3	02-6734472	02-6734472	roshfeld@gmail.com
עורך עצים	אגרונום	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028	073-7432028	ron.frumkin@gmail.com
עורך טבלאות איזון	שמאי	יוני צ'ארניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	סוטיץ	19	03-6954097	02-5862474	yonicher@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשני מגרשי מגורים להקמת 4 מבני מגורים וכן מגרש למוסד ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. שינוי יעודי הקרקע המאושרים.
2. קביעת הוראות בינוי עבור 4 בנייני מגורים חדשים ומבנה אחד עבור מוסד ציבורי.
3. קביעת מספר יח"ד ל-137 יח"ד.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' קומות מרבי בכל בניין.
6. קביעת הוראות לשימור, העתקה וכריתה של עצים בוגרים.
7. קביעת הוראות להפקעת דרך ציבורית.
8. קביעת הוראות הריסה למבנים.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	7 - 5
דרך מוצעת	12 - 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	11 - 9
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	9, 8
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	7, 6
להריסה	דרך מוצעת	12 - 8
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים ג'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	דרך מאושרת	7
מבנה להריסה	דרך מוצעת	11
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	12 - 8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7 - 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	12 - 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.46	293	דרך מאושרת
94.54	5,074	מגורים 5
100	5,367	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.65	195.43	דרך מאושרת
11.80	632.25	דרך מוצעת
19.50	1,045.19	מבנים ומוסדות ציבור
58.02	3,109.83	מגורים ג'
7.04	377.33	שטח ציבורי פתוח
100	5,360.03	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע בחזית הדרומית של תא שטח 1</p> <p>3. חנייה תת קרקעית</p> <p>4. חדרי שנאים תת קרקעיים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבינוי יערך בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס' 3. - בתחום תא שטח מס' 1 יבנו שלושה מבני מגורים אשר ישורתו ע"י חניון תת קרקעי משותף. - מרחק מינימלי בין המבנים לא יפחת מ-8 מ'. - גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. <p>2. חזית מסחרית/תעסוקה (מסומנת בתשריט בקו סגול):</p> <ul style="list-style-type: none"> - החזית הדרומית של בניין מס' 3 בתא שטח מס' 1 הינה עבור שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף המצויין בטבלה זכויות מס' 5. - הכניסות לשימושים אלו יתבצעו ישירות ממפלס הרחוב הגובל. - בשטח המסומן בקו סגול בתשריט לא תותר הקמת גדרות בין הרחוב למגרש. - חזית המסחר/התעסוקה תתוכנן בצורה אחידה. <p>3. בניה באבן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 70% מהקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. - הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. - קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. - כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו. - יותר שימוש בחומרי גמר נוספים כגון עץ, מתכת וזכוכית עד כדי 30% משטח הקירות החיצוניים. <p>4. מרפסות ופרגולות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. - קווי הבניין לבליטת מרפסות הינם כמסומן בתשריט ונספח הבינוי. - תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. - תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. - כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. - שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". <p>5. גגות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.



4.1	מגורים ג'
	<p>- העמדת קולטי שמש ודודים תותר על תקרת גג הבנין בלבד, לא תותר העמדת קולטים ודודי שמש על תקרת חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>- במידה ותידרש מערכת לסילוק עשן יותר למקם גנרטור חירום על הגג ובתנאי שימוקם במעטפת משתיקת קול,</p> <p>- תתאפשר גישה חופשית לגג לדיירי הבניין.</p> <p>- מיקום קולטים סולארים, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת.</p> <p>6. אצירת אשפה: חדר האשפה ימוקם בתוך תחום קווי הבניין בלבד.</p> <p>7. חדרי שנאי חשמל: לא תותר הקמה של חדר שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. כללי: - גובה גדר כלפי הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. - אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים.</p>
ב	<p>חניה חניה</p> <p>1. החניה תהא תת קרקעית בלבד ולא תותר חניה עילית בשטח התכנית. 2. חניית אופניים תותר גם במפלס קומות הכניסה למבנים. 3. מס' מקומות החניה יקבע ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעליות. 2. הגשת חו"ד ממחלקת מיפוי ומדידות כתנאי להיתר בניה. 3. תאום עם מח' כיבוי והצלה, תברואה, נגישות, איכות הסביבה. 4. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 5. תנאי להיתר בניה לשימושי המגורים בתכנית יהא תיאום תכנון מעונות היום עם המחלקה למבני ציבור. 6. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לאכלוס המגורים יהא השלמת ביצוע המעונות.</p>



4.1	מגורים ג'
ה	מסחר הסימון המופיע בתשריט לחזית המסחרית בתא שטח מס' 1 הינו מחייב.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. חינוך לרבות מעונות יום 2. שימושי דת 3. שימושי רווחה וקהילה 4. חניה 5. חדרי שנאים תת קרקעיים
4.2.2	הוראות
א	פרוגרמה לשטחי ציבור 1. בסמכות הוועדה המקומית להוסיף שימושים ציבוריים נוספים לאחר מימוש מזערי של 3 כיתות מעון 2. מעונות היום ימוקמו בקומת הקרקע.
ב	חניה 1. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו להקצות פתרונות חניה מחוץ לתחומי המגרש.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. גינה ציבורית 2. חניה בשטח המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות"
4.5.2	הוראות
א	חניה סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בשטח המסומן בתא שטח מס' 4 כ"הנחיות מיוחדות" תותר שימוש לחניה עבור שימושי המוסד הציבורי בתא שטח מס' 3.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
4	3	4	8	26.4	23.7	32	50	283	3811	14	98	810	2629	1350	1	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
0	0	4	8	26.4	0	0	80	223	3000	3000	0	0	0	1350	1	2	חניון	מגורים ג'	
0	0	4	8	26.4	0	0	80	4	70	70	0	0	0	1350	1	2	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'	
0	4	6	8	26.4	33.4	30	50	208	3662	55	160	870	2318	1763	2	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
0	4	6	8	26.4	33.4	29	50	208	3658	55	70	870	2419	1763	3	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
0	4	6	8	26.4	0	0	50	12	200	0	92	13	95	1763	3	1	מסחר	מגורים ג'	
0	0	6	8	26.4	0	0	80	283	5000	5000	0	0	0	1763	2-3	1	חניון	מגורים ג'	
1	7	6	10	32	0	0	80	3	70	70	0	0	0	1763	2-3	1	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'	
4	0	1	6	24	0	0	50	320	3345	835	0	210	2300	1046	5	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



צידדי-תכנון זמין
שמאלי הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
260	3	4	1	2	מגורים	מגורים ג'
0	0	0	1	2	חניון	מגורים ג'
0	0	0	1	2	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'
259	3	3	2	1	מגורים	מגורים ג'
244	3	3	3	1	מגורים	מגורים ג'
0	3	3	3	1	מסחר	מגורים ג'
0	0	0	2-3	1	חניון	מגורים ג'
0	3	3	2-3	1	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'
0	0	5	5	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, מחסנים ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. מעל גובה המבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 1-3 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 3.30 מ' מעל הגובה המצויין בטבלה 5.

ג. השטחים המוקצים לחניון תת קרקעי משותף כוללים גם את שטחי האחסנה לדיירי הבניין.

ד. השימוש " מתקנים הנדסיים " בתאי שטח 1-2 מתייחס לחדרי שנאים תת קרקעיים.

ה. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכדו').</p>
--

6.2 הריסות ופינויים

<p>1. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>

6.3 עתיקות

<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

6.4 הפקעות ו/או רישום

<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).</p>
--

6.5 היטל השבחה

<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה לשימושי המגורים בתכנית.	תיאום תכנון מעונות היום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית י-ם.
2	מתן טופס איכלוס לשימושי המגורים.	השלמת ביצוע המעונות.

7.2 מימוש התכנית

--