

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0573030

תוספת יחידות דיור בשכונת שומרי אמונים, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הוגשה בקשה להיתר בנייה לפי תכנית 5331 אי ולפי הוראת שעה (כחלון) לתוספת 20% זכויות בנייה ו 30% יחידות דיור.  
תכנית זו מבקשת להשלים בינוי של 8 קומות בכל המגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור בשכונת שומרי אמונים, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0573030

מספר התכנית

7.802 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה 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 221430  
 קואורדינאטה Y 632853

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית ישראל, רחוב שומרי אמונים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שומרי אמונים		

שומרי אמונים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	לא מוסדר	חלק	271-272, 274, 277, 289-290	283, 291

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5331 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5331 א' בתחומה.	5231	120	20/10/2003
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אגמון נורית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אגמון נורית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1, נספח בינוי המחייב בעניין גובה הבנייה ומיקום שטחים לצרכי ציבור.	22: 01 14/05/2019	וייסבאום מטיאס	14/05/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מספר 2, מסמך חישוב שטחים לתא שטח 1. מחייב בנושא אופן חישוב מרפסות וגגות מרוצפים.	13: 28 18/11/2018	וייסבאום מטיאס	18/11/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	נספח מספר 3, מסמך חישוב שטחים לתא שטח 2. מחייב בנושא אופן חישוב מרפסות וגגות מרוצפים.	09: 29 01/11/2018	וייסבאום מטיאס	01/11/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	נספח מספר 4, מסמך חישוב שטחים לתא שטח 3. מחייב בנושא אופן חישוב מרפסות וגגות מרוצפים.	13: 28 18/11/2018	וייסבאום מטיאס	18/11/2018		1: 200	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	נספח מספר 5 - נספח נופי	13: 30 18/11/2018	רחל וינר	18/11/2018		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מספח מספר 6 - נספח תנועה וחניה	08: 30 15/04/2019	אייל קראוס	15/04/2019		1: 250	מנחה	חניה
לא		15: 20 16/05/2019	ראובן אלסטר	16/05/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שומרי אמונים בע"מ	ירושלים	שומרי אמונים (1)	11	02-5400961	02-5400960	bracha@emunim-ltd.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5767.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שומרי אמונים בע"מ	ירושלים	שומרי אמונים (1)	11	02-5400961	02-5400960	bracha@emunim-ltd.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 5767.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-6208422	02-6208427	
בעלים				שומרי אמונים בע"מ	ירושלים	שומרי אמונים (2)	11	02-5400961	02-5400960	bracha@emunim-ltd.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2600.

(2) כתובת: ת.ד. 5767.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אגמון נורית	83823	בריידמן אגמון אדריכלים בע"מ	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920621	nurit@ag-br.com
אדריכל	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים בע"מ	מסלת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721	02-9920621	yoel@ag-br.com
אדריכל	עורך ראשי	וייסבאום מטיאס	121155	בריידמן אגמון אדריכלים בע"מ	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920621	matias@ag-br.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522594	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל וינר	88003		ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	office@wisi.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	tamir@ekroa-ds.co.il



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 15



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

השלמת בינוי ל-8 קומות ל-2 בנייני מגורים ולבניין לדיור מוגן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ומשטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת קוי בניין.
4. קביעת זכויות בניה.
5. קביעת מספר קומות וגובה הבניינים.
6. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית למגורים ומבני ציבור.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וטופס איכלוס.
8. קביעת שלבי ביצוע.
9. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
מתקנים הנדסיים	7
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	6, 5
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	4
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	6, 5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

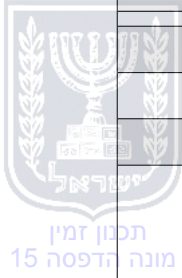
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	4,438.31	56.89
דרך מאושרת	1,215.15	15.58
מעבר ציבורי להולכי רגל	171.44	2.20
שטח למוסד	1,977	25.34
<b>סה"כ</b>	<b>7,801.9</b>	<b>100</b>

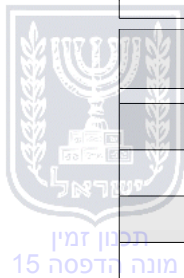
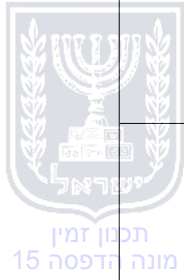
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,215.09	15.49
מבנים ומוסדות ציבור	1,976.64	25.19
מגורים ד'	4,438.73	56.57
מתקנים הנדסיים	44.11	0.56
שטח ציבורי פתוח	171.44	2.19
<b>סה"כ</b>	<b>7,846.01</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מקווה טהרה לנשים ובית כנסת.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת קומה תת קרעית לחנייה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> <li>2. תותר תוספת 2 עד 3 קומות להשלמת 8 קומות מגורים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> <li>3. שטחי הבנייה המותרים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה 5.</li> <li>4. קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</li> <li>5. בתא שטח 1, במפלס 3.30- יהיו 350 מ"ר עבור שימושים מקווה טהרה לנשים ובית כנסת, אשר ימוקמו בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין הוראה זו. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין ויחולו עליהם סעיף הפקעה 6.9.</li> <li>7. מפלסי הגג העליון יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</li> </ol>
ב	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תישמר גישה לכלל הדיירים אל המערכות הטכניות שעל גג הבניין.</li> <li>2. תותר הצבת מערכות טכניות על הגג כגון איוורור, מיזוג, מערכות סולריות וקולטים פוטוולטאים.</li> <li>3. הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר.</li> <li>4. תותר בניית מבנה למדרגות ו/או מערכות טכניות בגג.</li> <li>5. יותרו יציאות פרטיות לגג כמסומן בנספח הבינוי.</li> </ol>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח ציבורי פתוח. יודגש בזאת כי מתחת לשטח זה יהיה חנייה פרטית, שטחי מחסנים ושטחים טכנים השייכים למבנה המגורים.</li> <li>ב. שטח זה יתוכנן ויפותח כמקשה אחת יחד עם תא שטח 4.</li> </ol>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	דיור מוגן
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת קומה תת קרעית לחנייה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> <li>2. תותר תוספת 3 קומות להשלמת 8 קומות מגורים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> </ol>





<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>3. שטחי הבנייה המותרים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה 5.                  4. קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.                  5. מפלסי הגג העליון יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</p>	
<p align="center"><b>גגות</b></p> <p>1. תישמר גישה לכלל הדיירים אל המערכות הטכניות שעל גג הבניין.                  2. תותר הצבת מערכות טכניות על הגג כגון איורור, מיזוג, מערכות סולריות וקולטים פוטוולטאים.                  3. הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר.                  4. תותר בניית מבנה למדרגות ו/או מערכות טכניות בגג.                  5. יותרו יציאות פרטיות לגג.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרה בחוק התכנון ובנייה התשס"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>זרכים</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.                  ב. תוואי הזרכים ורוחבן הוא כמצויין בתשריט.                  ג. השטח של הדרך יעבור על שם העיריה כאשר הוא פנוי מכל גדר, מבנה או חפץ.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן בקווים אלכסוניים זוגים הוא שטח עם הנחיות מיוחדות וחלים עליו הוראות הבאות:                  בעת מתן היתר בנייה ייבחן עם אגף תושי"ה ואגף שפ"ע הסבת מעגל התנועה מהכניסה לחניה לתא שטח 3 והלאה לשטח פתוח מגונן לרווחת הציבור וכלל הדיירים וכי יתאפשר מעבר לרכב חירום בלבד.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>נטיעות, גינון, חדר טרנספורמציה, מעברים ושבילי הליכה.</p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת) בשטח זה.                  2. תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"ע, עם מינימום מפלסים, למיצוי מקסימלי של השטח.                  3. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח.                  4. תנאי לטופס 4 למגורים סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>

שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>5. תותר הצבת חדר טרנספורמציה נוסף בהמשך לחדר הקיים כמסומן בנספח הנופי, נספח מספר 5.</p>	
<p><b>זכות מעבר לרכב</b>            תותר מעבר רכב כיבוי והצבת רחבת כיבוי אש בתחום השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	ב
<p><b>זיקת הנאה</b>            סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b>            1. תותר מעבר רכב בכל המפלסים התת קרקעיים לצורך מעבר בין מגרשים.            2. להבטחת המעבר תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	ג
מתקנים הנדסיים	4.5
<p><b>שימושים</b></p>	4.5.1
<p>חדר טרנספורמציה</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p><b>הוראות בינוי</b>            תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל בתא שטח 7 בהמשך לחלקה 283.            תותר לתכנן חלקה 283 ותא שטח 7 במקשה אחת ובנייה על קו 0 ביניהם.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
							350				מפלט -3.30	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
				70		438.94	6643.94					1	מגורים	מגורים ד'		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	32.9	70	15091.9	6042.11	788.94	1616.91	6643.94	2685	1	>סך <הכל	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	32.9	60	10565.28	3351.62	243.75	1428.84	5541.07	1752	2	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	32.9	109	11664.08	4181.89	744.62	1140.78	5596.79	1977	3	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר
מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר
	מפלט 3.30-	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		1	מגורים	מגורים ד'
(2) 786.01		1	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 884.58		2	מגורים	מגורים ד'
(2) 1004.91		3	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) שטחי המרפסות כוללות את המרפסות המקורות בלבד. מרפסות לא מקורות לא יבואו במניין השטחים כלל..

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.                  2. הפתרון העיצובי של המרפסות הזיזיות יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מי מיטעמו.                  3. פתרון מרפסות הסוכה יהיה טעון מהנדס העיר או מי מיטעמו.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבניין המירביים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה.                  2. קוי הבניין התת קרקעים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים.                  3. קו בניין עילי הינו קו בניין למרפסות בלבד.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי /נספח תנועה וחניה.                  2. ניתן להתקין מכפילי חניה על פי תקן ישראלי .                  3. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף, לא תותר חניה עודפת ומספר קומות החניה יקבע בהתאם.                  4. מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן.                  5. תכנון החניון יהיה לכלל התכנית. יותר ניווד מקומות חניה בין תאי השטח בתכנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.                  ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  (או)                  בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.                  ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מיטעמו וקבלת אישורו.                  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מיטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:                  העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן,</p>	<p><b>6.7</b></p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר.</p> <p>7. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>8. תיאום הבקשה עם אדריכל העיר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים בתא שטח 1 לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס 3.30- של הבניין (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>



<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	הבנייה תבוצע בהינף אחד.