

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0587311

בנייני ציבור - רחוב אברהם רביץ, נווה יעקב, ירושלים

ירושלים

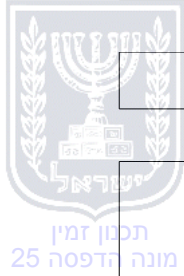
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/12/2020

להפקיד את התכנית

12/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת פיתוח המרחב העירוני, תוכנית זו באה להגדיר שימושים למוסדות ומבני ציבור.

שטחי הבניה הכוללים בתחום התוכנית יגדלו ע"פ הצרכים העירוניים.

שטחי הבניה יחולקו באופן הבא:

תא שטח 1. אשר במצב המאושר מיועד לאיזור מגורים מיוחד/מבני ציבור ע"פ תוכנית- 6513 א' בתוכנית זו יוגדר כשטח מוסדות ובנייני ציבור ויכלול 4 כיתות גני ילדים ובית כנסת.

תא שטח 2. אשר במצב המאושר מיועד שטח לבנייני ציבור ע"פ תוכנית- 6513 א' בתוכנית זו יוגדר כשטח מוסדות ובנייני ציבור ויכלול 4 כיתות מעון יום ובית כנסת, פונקציה עירונית.

תא שטח 3. אשר במצב המאושר מיועד שטח לבנייני ציבור ע"פ תוכנית- 6513 א' בתוכנית זו יוגדר כשטח מוסדות ובנייני ציבור ויכלול 2 כיתות גני ילדים ובית כנסת.

בנוסף התוכנית משנה את ייעוד הקרקע בתא שטח 4 מייעודו הקודם מאזור מגורים 4 על פי תוכנית 1978 לשביל על פי תוכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בנייני ציבור - רחוב אברהם רביץ, נווה יעקב, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0587311

מספר התכנית

3.819 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 223150

קואורדינאטה Y 638350

1.5.2 תיאור מקום

האתר נמצא בשכונת נווה יעקב, ברחוב אברהם רביץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30643	לא מוסדר	חלק	34, 37	
30644	לא מוסדר	חלק		32
31350	לא מוסדר	חלק	43	

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1978	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1978 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מס 1978 ממשיכת לחול.	2151	130	05/10/1975
א / 6513	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית א/6513 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מס א/6513 ממשיכת לחול.	6052	1593	21/01/2010
מתאר / 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.	0		
5 / 22 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 22 / 2 ממשיכות לחול.	0		



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				אבנר אופק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר אופק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			21/03/2021	אבנר אופק	11: 34 18/04/2021	נספח מספר 1 - נספח בינוי . מחייב לעניין : מס' קומות.	לא
תנועה	מנחה		1	27/04/2021	רולי פלד	15: 08 12/05/2021	נספח מספר 2 נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/03/2019	ראובן אלסטר	20: 51 26/05/2019	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, יצחק הנאו- מנהלת מבני דת	5002300 08	עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297598	02-6295770	hnitzhak@j erusalem.m uni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית ירושלים - מנהלת מבני דת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו- מנהלת מבני דת	5002300 08	עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297598	02-6295770	hnitzhak@jerusalem .muni.il

(1) כתובת: עיריית ירושלים - כיכר ספרא - מנהלת מבני דת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		אגף הנכסים	500230008	עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297681	02-6296453	

(1) כתובת: עיריית ירושלים - כיכר ספרא - מחלקת נכסים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר אופק		אופק אדריכלים	בית זית	הברוש	227	077-5332865		avner@ofek-architects.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522596	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	

(1) כתובת : גבעת שאול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

הקמת שלושה מבני ציבור ברח' אברהם רביץ, שכ' נווה יעקב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד/מבני ציבור לשטח מוסדות ובנייני ציבור.

2. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 ומאזור מגורים רב קומות לשביל.

(ב) קביעת בניי להקמת שלושה בנייני ציבור בשטח התכנית בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.

(ג) קביעת השימושים המותרים בכל אחד מבנייני הציבור כאמור, כמפורט להלן:

תא שטח מס' 1 כיתות גני ילדים ובית כנסת.

תא שטח מס' 2 כיתות מעון יום ובית כנסת.

תא שטח מס' 3 כיתות גני ילדים ובית כנסת.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המאושרים, בכל אחד מתאי השטח, להקמת בנייני ציבור כאמור.

(ה) הגדלת מספר' הקומות המרבי בכל אחד מתאי השטח כאמור, משתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(ו) שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

(ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

(ח) קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי וקביעת הוראות לפיתוחו ותיחזוקו.

(ט) התוויית שביל להולכי רגל וקביעת הוראות לפיתוחו ותיחזוקו.

(י) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

קביעת גובה בינוי

1. קביעת תכסית בינוי.

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

2. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

3. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

4. קביעת שלביות ביצוע.



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1 - 3
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	4
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1 - 3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

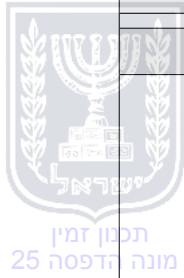
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	67.43	1.77
אזור מגורים מיוחד/מבני ציבור	1,475.84	38.66
שטח לבנייני ציבור	2,274.07	59.57
סה"כ	3,817.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,749.95	98.23
שביל	67.43	1.77
סה"כ	3,817.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים במגרשים 1-3 יהיו שימושי חינוך, רווחה ודת. תא שטח מס' 1 שימושי חינוך ודת גני ילדים ובית כנסת תא שטח מס' 2 שימושי חינוך/רווחה ודת מעונות יום ובית כנסת, פונקציה עירונית. תא שטח מס' 3 שימושי חינוך ודת גני ילדים ובית כנסת שינוי בשימוש הציבור יתאפשר בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בכל אחד מתאי שטח מס' 1-3 יוקם בנין עבור השימושים המצוינים בסעיף 4.1.1 לעיל, בהתאם למופרט בנספחים מס' 1-2. 2. מודגש בזאת כי נספח בינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: השימושים, כמצוין בסעיף 4.1.1 לעיל, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קוי הבנין המירבים ושטחי הבניה המירביים. 3. קווי הבנין המירביים יהיו כמוסמן בתשריט. 4. זכויות הבניה והוראות בינוי נוספות יהיו כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. מפלס ה- 0.00 יהא כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטיה של עד 1.0 מ' ממפלס זה, לעת מתן היתר הבניה בשטח ובלבד שגובהו לא יעלה על 1.2 מ' מהכביש הסמוך. קוי בניין: 1. קוי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. הוראות פיתוח: 1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 2. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, ולשצ"פ הסמוך המדורג אף הו. בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים עבור הבנינים שמוצעים בתחום תאי שטח מס' 1-3 יבוצעו בתחום רח' שעשוע עזרא שממערב לתכנית, כמפורט בנספח מס' 2. 2. יודגש כי החניה הינה חניה ציבורית על קרקעית. 3. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי שטח מס' 1-3 הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת עבורו, לקבות מפרת הורדה והעלאה של נוסעים, לאישור המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
2. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח החזית. 3. ישולבו פתרונות הצללה מתאימים כחלק מעיצוב אדריכלי כולל. 4. תותר בגגות השטוחים הצבת קולטים לדודי שמש לפנלים סולארים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג העליו או המעקה. 5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 6. כל הגדרות וקירות תמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת מסותתת. 7. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבנינים למעט צינורות מי גשם מפח פלדה מגולוון וצבוע. 8. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכד' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. מסתור למזגנים למיניהם, לא יפריע לפעולתה התקינה של יחידת מיזוג האוויר. לא תותר התקנת מזגני חלון. 9. חלון ההדף בממ"ד יבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר. 10. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה. 11. גגות עליונים במבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה: אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. 12. יותר שימוש בגגות עליונים בלבד כאזורים טכניים של הבנין. 13. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אל בקירות הניצבים לחזית. 14. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי האבן הנ"ל בחזיתות הבנינים. 15. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות. 16. תותר בניה של גשרונים או מעברים מקורים מעבר לתחום קווי הבניין וזאת עלמנת לאפשר נגישות מיטבית לכל מפלסי המבנים.	
זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט בקווים מקבילים בצבע אדום מפוספס הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח מס' 1. שטח זה יפותח כמעבר לטובת ציבור הולכי הרגל בין תא שטח מס' 4 שבתכנית לבין הדרך הציבוריים המאושרת ממערב לשטח התכנית. יובטח כי רוחב המעבר לא יקטן מ 1.5 מ'. המעבר יפותח ע"י מגיש הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתא שטח זה. לא יינתן טופס 5 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח תא מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע המעבר, להנחת דעת עיריית ירושלים.	ד

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ה	סטיה ניכרת קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 1. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. 2. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
ו	הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב המיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים/ חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וכדומה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. ראה סעיף 4.1.2 ב. לעיל. 5. ראה סעיף 4.1.2 ד. לעיל. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר, גינון ונטיעות, גדרות וקירות תמך, רמפות, תכנון רהוט גן ורחוב, תכנון תאורה, שבילים, ריצוף וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון מערכות הביוב הניקוב והמים בשטח תא השטח וחיבורן למערכות העירוניות הקיימות בסמיכות. 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף שפ"ע בדבר פינוי עודפי עפר לאחר המוסכם ע"י עיריית ירושלים. 9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. 10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. 11. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הרשות לכבאות והצלה לעניין לתכנון מפורט. 12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
13. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות למבנים ותיאום היתר הבניה עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים. בתכנון המפורט יובטח תרון נגיש לכל אחד מתאי השטח מדרך ציבורית מאושרת, מעברים ברוחב מינימלי של 1.30 מ' נטו, מדרכות בסמוך למבני הציבור ברוחב מינימלי של 2.5 מ' נטו, מקומות חניה נגשים בהתאם לתקנות וכדומה, הכל כדרישת המח' לנגישות בעיריית ירושלים. 14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל לגבי הצורך בשילוב תחנת/חדר שנאים בכל תא שטח שבתכנית. במידה ויידרש מיקום חדר שנאים וגודלו יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה. במיקום החדר שנאים תובטח כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משר להכנסת ציוד כבד ולעובדי חברת החשמל. 15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר העתקת תשתיות חשמל קיימות לתוואים חלופיים ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, התאם להנחיות חברת החשמל. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת גישה נפרדת לבתי הכנסת, לפונקציה הציבורית ולמבני החינוך. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המבנים הארעיים בתחום התוכנית	
שביל	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר ציבורי להולכי רגל 1. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח א (א) בתחום תא שטח מס' 4 יבוצע שביל לשימוש ציבור הלכי הרגל. (ב) פיתוח השטח בתחום תא שטח מס' 4 יבוצע כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום תא שטח מס' 1.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
גודל מגרש כללי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	3540	60	29 (1)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1475	1	מבנים ומוסדות ציבור	2	1401	2523	840	3363	60	29 (1)	6	(2)	(2)	(2)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
874	3	מבנים ומוסדות ציבור	3	1638	460	2098	60	29 (1)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	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:

(1) כמסומן בתשריט

(2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(3) לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 29 מ' = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

מי נגר

יותר לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולסלתת הקקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הקמת כל בנין בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התוכנית