

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

05/09/2022

תכנית מס' 101-0884015

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

קביעת שימושים ובינוי חדש למבנה ציבורי ברחוב הנרי מורגנטאו 22, רמות.

תכנון זמין

מונה הדפסה 31

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 31



תכנון זמין

מונה הדפסה 31

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בשטח מגרש 56 ע"פ תכנית 2263 נקבע שימוש לגני ילדים.

בשטח מגרש 62 ע"פ תכנית 2263 נקבע יעוד לשטח ציבורי פתוח.

התכנית מציעה לקבוע את שני המגרשים לשטחים המיועדים למבני ציבור ובהם שימושים לגני ילדים, בית כנסת ושימושים נלווים.

התכנית מציעה השלמת 2 קומות למבנה הקיים ותוספת 3 קומות מעליהן והקמת מבנה חדש עבור גני ילדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת שימושים ובינוי חדש למבנה ציבורי ברחוב הנרי מורגנטאו 22, רמות.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0884015

מספר התכנית

1.717 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

219200 קואורדינאטה X

635700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מורגנטאו, רמות, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30720	מוסדר	חלק	14	
30733	מוסדר	חלק		2

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2263	56 - 62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2263	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס. 2263 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2263 ממשיכות לחול.	2541	1		07/06/1979
62	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	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			נעם סרי-לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעם סרי-לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חישוב שטחים	20: 27 16/08/2022	נעם סרי-לוי	16/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מחייב לענין קוי בנין, גובה בנין, מס. קומות.	20: 23 16/08/2022	נעם סרי-לוי	29/05/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא		18: 18 14/08/2022	איתי חובשי	18/10/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- מדידה	18: 19 14/08/2022	איתי חובשי	10/04/2021		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 51 11/07/2022	לואי בשיר	11/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 35 19/07/2022	מיכאל שוורץ	10/01/2021		1: 250	מנחה	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		וועדה מקומית	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6897550	hnitzhak@jerusalem.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	נעם סרי-לוי	89012	נעם סרי-לוי אדריכל	ירושלים	הפורצים (1)	21	02-5633660	02-5638880	serilevy@bezqint.net
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון (2)	14	02-6413002	02-6483683	itayacat@gmail.com
	אגרונום	איתי חובשי			מזכרת בתיא	(3)				
מהנדס	יועץ תחבורה	לואי בשיר	117160	אל. אס. בי הנדסה	מעלה עירון	(4)		050-5512458	04-6311275	e_loai@hotmail.com

(1) כתובת: הפורצים 21, ירושלים.

(2) כתובת: טהון 14, ירושלים.

(3) כתובת: משה הרשקוביץ 4.

(4) כתובת: מעלה עירון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

שינויים במערך ייעודי קרקע לשם הרחבת מבנה לצרכי ציבור קיים וקביעת בינוי למבנה נוסף והוספת שימושים ברח' מורגנטאו 22, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מבנים ומוסדות ציבור ומשטח ציבורי פתוח לשביל.

2.2.2 קביעת שימושים בשטח לגני ילדים, בית כנסת וכל שימוש עירוני ציבורי.

א. הקמת מבנה חדש (מבנה מס' 1) בן 3 קומות. השלמת שתי קומות קיימות במבנה מס' 2 ותוספת שלוש קומות עליונות חדשות.

2.2.3 קביעת קווי בניין.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בתחום התכנית.

2.2.5 קביעת תכסית בינוי.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

2.2.8 קביעת שימושים לגני ילדים ולבית כנסת.

2.2.9 קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.10 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.11 קביעת הוראות לזיקת הנאה.

2.2.12 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

2.2.13 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.14 קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

2.2.15 קביעת שלביות פיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שביל	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	2
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	2
		זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		זיקת הנאה	שביל	2
		להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	1,069.54	62.29
שצ"פ	647.6	37.71
<b>סה"כ</b>	<b>1,717.14</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,580.98	92.09
שביל	135.72	7.91
<b>סה"כ</b>	<b>1,716.7</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

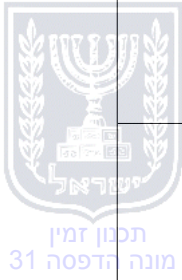
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	גני ילדים, בית כנסת, שימושים עבור קהילה, חינוך ודת.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>א. 1. הקמת מבנה חדש (מבנה מס' 1) בן 3 קומות.</p> <p>2. השלמת שתי קומות קיימות במבנה מס' 2 (מפלסים +6.40, +9.70) ותוספת שלוש קומות עליונות חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקומי מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה.</p> <p>3. תאום 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 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ט (העתקת מתקנים אל הגג), 4.1.2 ד (חניה), 4.1.2 ה (הריסה), 4.1.2 ז (עצים לשימור)/ הריסה/ העתקה), 4.1.2 י"ב (גגות).</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פיתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לחוק התגוננות האזרחית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הכנת תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר).</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>8. העמדת המבנים וכן גבולות הבינוי בתחום קווי הבניין ייקבעו על ידי האגף למבני ציבור ו/או על ידי מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>9. הבינוי המוצע כולל בתא שטח מס' 1 שני מבנים בטופוגרפיה משופעת ובשימושים שונים. תנאי למתן היתר יהיה הצגת נגישות נפרדת לכל מבנה, מכנית ורגלית, בתחום תא השטח בנספח הבינוי בנוסף, תובטח גישה נפרדת לכל מבנה/שימוש מן המעבר הציבורי בתא שטח מס' 2.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה ניכרת מהם תחשב לסטיה נכרת.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה עבור הבינוי המוצע בתכנית תינתן בתחום רחוב מורגנטאו, לרבות בתחום המסומן כחניה פרטית ברצועת הרחוב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פתרון העלאה והורדת נוסעים ופתרון חניה נגישה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סככה/ חריגות בניה להריסה :                      הסככה/ חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות של כל אחד מהבניינים המוצעים באותו שטח.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת :                      מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>2. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p> <p>5. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה שתילה של עצים בוגרים שלא תיפול בערכה הכספי מהערך החלופי שנקבע בנספח סקר עצים, וזאת בגבול תכנית זו או בסמוך לו.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ט	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי המתייחסות להנגשת המבנים :</p> <p>1. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן :</p> <p>* חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) , התש"ל-1970, חלק ח'1- בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>* תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011.</p> <p>* תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2013.</p> <p>* תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>* תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p> <p>2. התכנון המפורט יציע פתרון לתאי שירותים נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 חלק ח'1 פרק א'.</p> <p>3. המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברחוב 1.30 מ' נטו לפחות בהתאם לתקנות.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע כלפיי מגרשים מצרניים.</p> <p>2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ועומק הדירוג לא יהיה קטן ממטר.</p>
יב	<p><b>גגות</b></p> <p>גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים לשימוש התלמידים.</p>
יג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטחים המסומנים בזיקת הנאה יותר מעבר חופשי לכלל הציבור בכל שעות היממה.</p> <p>2. תחום זיקת הנאה יפותח כחלק בלתי נפרד מן הרחוב והמרחב הציבורי ותוך הבטחת רוחב מדרכה של 3 מ' לפחות בחזית הפונה לרחוב מורגנטאו.</p>
4.2	<b>שביל</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק יפותח כשביל להולכי רגל ללא הגבלת מעבר בזמן ובמקום.</p>



4.2	שביל
	<p>ב. פיתוח השביל הציבורי יהיה בכפוף להנחיות אדריכל העיר והתאמתו לפיתוח מערכת הצירים המובילים אל מערכת הסעת המונים ברחוב גולדה מאיר.</p> <p>ג. הנחיות להתקנת מעלית ציבורית או כל חיבור מכני אחר יעשו לעת מתן היתר בניה בתחום השביל הציבורי.</p> <p>ד. פיתוח השביל יתייחס לנושא ההנגשה לבעלי מוגבלויות והכל בתאום עם אדריכל העיר.</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי להיתר יהיה הצגת פיתוח השביל באופן שיאפשר נגישות מלאה לשטח גניי מדרום מערב, ופיתוח שביל גישה למגרש בייעוד שצ"פ מדרום מערב התאום עם אגף שפ"ע. תנאי לטופס 4 יהיה פיתוח השביל בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי להיתר יהיה פיתוח השביל הציבורי בכפוף להנחיות אדריכל העיר והתאמתו לפיתוח מערכת הצירים המובילים אל מערכת הסעת המונים, הנחיות להתקנת מעלית ציבורית או כל חיבור מכני אחר יעשו לעת מתן היתר בנייה בתחום השביל הציבורי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	21	(1) 50	107.26	1841.96	94.96	273.07	447.08	1026.85	1717.14	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית זו אפשרית בכפוף לתכנון חצרות בהתאם לדרישות משרד החינוך לאישור אגף מבני ציבור.

(2) בהתאם למפורט בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



## 6. הוראות נוספות

6.1

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 על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.6 ניהול מי נגר

היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ 20% משטח המגרש.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע-	בתאום עם אגף מבני ציבור ומח' מדיניות תכנון באופן שיבטיח את הקמת השימושים שנקבעו בכל מגרש.
2	שלביות ביצוע	כל מבנה יוקם בהינף אחד, תוך הבטחת פתרון נגישות למבנים האחרים ככל ואלה טרם בוצעה

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה