

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תכנית מס' 355-0236117

מכ/מק/518/ב' שינוי תכנית מתאר מקומית גלי כרמל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

הודעה על אישור תכנית מס: מכ/מק/518/ב'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 7532  
מיום: 27.16.17 עמוד: 7266

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל  
תכנית ב.ע. מס' 355-0236117  
הוחלט למתן חוקף  
בישיבה הועדה 2017005  
ביום 26/03/2017  
יו"ר הועדה - סגל מלול

הודעה על דסקדת תכנית מס: מכ/מק/518/ב'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 7494  
מיום: 5.11.17 עמוד: 9399



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

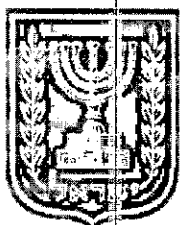
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx!ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו תקרא "מכ/מק/518/ב' שינוי תכנית מתאר מקומית גלי כרמל" בהתאם לסעיף 62 א (5), (8) שינוי לתכנית מתאר מקומית מכ/מק/518/א ו- מכ/מק/518. מטרת התכנית שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים וכן הגדלת מסי יחידות הדיור, תוספת שטח עיקרי ושטחי שירות בהתאמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונר הדפסה 21

מכ/מק/518/ב' שינוי תכנית מתאר מקומית גלי כרמל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

מספר התכנית  
355-0236117

1.2 שטח התכנית

9.165 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית



תכנון זמין  
מונר הדפסה 21

א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונר הדפסה 21

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 197123

קואורדינאטה Y 741385

**1.5.2 תיאור מקום** בתחום שכונת גלי כרמל החדשה, מערבית לבניין כיבוי אש ואזור התעשייה.

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

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה גלי כרמל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12722	מוסדר	חלק	27	46
12724	מוסדר	חלק	27, 41	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
מכ/ 518	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 518 ממשיכות לחול.	5318	3542	01/08/2004
מכ/ מק/ 518 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 518 / א ממשיכות לחול.	5952	3857	14/05/2009



תכנון ודפוסה 21



תכנון ודפוסה 21



תכנון ודפוסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דוריה פולק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוריה פולק		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		1	13/07/2014	דרור רוני	14/06/2016	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		1	14/07/2014	דרור רוני	15/06/2016	סקר עצים 2	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	10/07/2014	דוריה פולק	25/07/2016		לא
בינוי	מנחה	1:250	1	08/03/2015	דוריה פולק	25/07/2016		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1:250	1	12/03/2015	טל פינס בן עזרא	24/07/2016		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1:100	1	12/03/2015	טל פינס בן עזרא	24/07/2016		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	09/03/2015	שרון לבנברג דנגור	25/07/2016	מגרש 61	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	09/03/2015	שרון לבנברג דנגור	25/07/2016	מגרש 62	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	10/07/2014	דוריה פולק	19/04/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	30/04/2017	דוריה פולק	30/04/2017		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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			י.א אלון בניה בע"מ	עפולה	(1)		04-6590949	04-6407983	ay1@bezeqint.net.il

הערה למגיש התכנית: תכנון זמין מונה הדפסה 21 (1) כתובת: ת.ד 3045.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		י.א אלון בניה בע"מ	עפולה	(1)		04-6590949	04-6407983	ay1@bezeqint.net.il

(1) כתובת: ת.ד 3045.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר			י.א אלון בניה בע"מ	ירושלים	בית שאן הבירה (1)	1	04-6886909	04-6407983	yael-ay@bezeqint.net

תכנון זמין מונה הדפסה 21

(1) כתובת: ת.ד 3045.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלים	עורך ראשי	דוריה פולק		דוקוב- פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8582888	04-8583888	Doria@idea- eng.com
	מודד	אפריים לייב לבנברג	2404846	אפריים	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		meteeb@leve enberg.co.il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג דנור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110421	077-4110421	d.sharon@0 12.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טל פינס בן עזרא	2242400		זכרון יעקב	קבוץ גלויות	10 ב	04-6290634		tal@benezra. co.il
אגרונום	סוקר עצים	דרור רוני			עין חרוד (מאוחד)	(2)		04-6485013		dror- r@einharodm .co.il

(1) כתובת: תד 1243.

(2) כתובת: 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון ימי  
מונה הדפסה 21

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**

מטרת התכנית היא הגדלת מס' יחידות הדיור וכן שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת 28 יחידות דיור לשני המגרשים לפי סעיף 62 א(א)(8)
2. הוספת 500 מ"ר שטח עיקרי למגרש למגורים, סה"כ 1000 מ"ר, לפי סעיף 62 א(א)(16)
3. הוספת שטחי שירות בתת הקרקע, בהתאם לגודל המגרש, לפי סעיף 62 א(א)(15)
4. התרת הבלטת החניון עד לגובה של 3.5 מ' + מעקה קל, במקום 1 מ' במגרש 61 בחלק הגובל עם חניון צפוני ובמגרש 62 בחלק הגובל עם שטח ספורט ועם דרך משולבת מס' 13 כחלק משינוי הוראות בדבר בינוי, ועיצוב אדריכליים למבנה לפי סעיף 62 א(א)(5).
5. שינוי מספר הקומות המותר לבנייה, לפי סעיף 62 א(א)(4)
6. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)4 בשל קו בניין 0 לחניון, חדרי אשפה וחדר טרפו.
7. שינוי חלוקת שטחי הבנייה לפי סעיף 62 א(א)6 בשל ביטול חלוקת שטחי השירות למטרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9.165

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		188	+28	160	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		18,600	+1,000	17,600	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	3	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	4
דרך משולבת	4	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
מגורים ד'	2,1	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	4
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,661	18.12
דרך משולבת	370.48	4.04
מגורים ד'	7,133.39	77.83
סה"כ	9,164.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,661.92	18.13
דרך משולבת	370.48	4.04
מגורים ד'	7,133.39	77.83
סה"כ	9,165.8	100

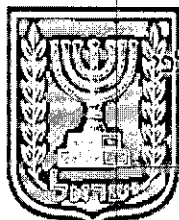
**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים בני 21 קומות בגובה של 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
	1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
	2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
	3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
	4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
	5. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
	6. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
	7. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
	8. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
	9. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
ב	הוראות בניו
	1. הוראות התכניות המאושרות ממשיכות לחול (מכ/518, מכ/518/א'), לרבות הוראות סעיף 2.5.2 בתכנית מכ/ 518 לענין מיגון אקוסטי והוראות בנושאי ניקוז, ביוב, תכנית בניו, גמישות וכי', למעט המפורט בתכנית זו.
	2. גובה המבנים הינו הוראה ארכיטקטונית מחייבת אשר סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 19(2) בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ג	חשמל
	1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
	2. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

4.1	מגורים ד'
ד	<p><b>תקשורת</b></p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
ה	<p><b>מקלטים</b></p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. לכל יחיד יותקנו 1.3 מקומות חניה בתחום המגרש, אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. תחול חובה לבניית חניה תת קרקעית במסגרת היקף הבניה המותר.</p> <p>3. התרת הבלטת החניון עד לגובה של 3.5 מ' + מעקה קל במגרש 61 בחלק הגובל עם חניון ציבורי ובמגרש 62 בחלק הגובל עם שטח ספורט ועם דרך משולבת מס' 13.</p> <p>4. משטח החניה יחופה אבנים משתלבות.</p> <p>5. שטח הגינון בחניה לא יפחת מ-10% מהשטחים המרוצפים של החניה ויכלול עצים בוגרים, וגגות חניה מקורה וחניה תת קרקעית יפותחו כגינות וינטעו תוך מתן פתרון מתאים לניקוזם.</p> <p>6. הוספת כניסות למגרשים מעבר לכניסה אחת תותר רק באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.</p>
ז	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. עצים- כל העצים הנמצאים בתחום התכנית יכרתו או יועתקו, בהתאם לחוות דעת אגרונום בתאום עם מח' גינון המקומית, על חשבון בעל היתר הבניה.</p> <p>2. מבנים קלים המיועדים להריסה יפוננו מהשטח ע"י ועל החשבון בעל ההיתר.</p> <p>3. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה, באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. חובה על בעלי היתר הבניה לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים לפני אכלוס המבנים. עבודות אלו כוללות קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>5. משטחי החניה העיליים, המדרכות והשבילים יבוצעו מחומרים עמידים בעל קיים ארוך כגון: אבן מתועשת.</p> <p>6. חובה על בעל המגרש לבנות קיר גדר בגובה מינימלי 60 ס"מ.</p> <p>7. מיכלים לגז, ארונות חשמל ותקשורת ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש במידה וימוקמו בסמוך לכביש בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בגדר.</p> <p>8. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול, עד למתן היתר איכלוס.</p> <p>9. תכנון הפיתוח וביצועו יבוצע ע"י ועל חשבון בעל היתר הבניה, לרבות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הדרכים והחניונים בתחומי המגרש. הנ"ל יעשה בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>10. יש לבצע גינון ונטיעות במרווח הקדמי במגרשים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ד'
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. פרט גדר רחוב יבוצע בהתאם להנחיות עיריית טירת כרמל ובכפוף לאישורה.</p> <p>2. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ט	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>1.1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה ע"י מהנדס העיר והוועדה המקומית בעת מתן היתר בניה.</p> <p>1.2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>1.3. לא תותר התקנת מחסנים ו/או מעברים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>2. התקנת המתקנים המפורטים להלן בקירות החיצוניים של המבנים או על הגגות או בשטחי הפיתוח תותר אך ורק על פי תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר ומסותרי כביסה, אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין, מדחסי מזגנים, ארובות תנור חימום, דודי שמש, יוסתרו וישולבו בחזיתות הבניין, פרט לקולטים אשר ישולבו בגגות המבנים.</p> <p>3. החומרים והציפויים של חזיתות הבניינים וחומרי הגמר של הפיתוח יהיו מחומרים קשיחים באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. סבכות, גדרות שקופים, מעקות ופרגולות יהיו מחומרים עמידים, באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. קירוים קלים לחניות, מחסנים ומבני עזר מותנים באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. כמות, מיקום פחי האשפה ודרכי סילוקם יהיו בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם לדרישות העירייה. תכנית להיתר בניה תכלול סימון מיקום אצירת אשפה בהתאם לדרישת מחלקת התברואה העירונית ויאושר על ידה.</p> <p>7. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים ובחניונים העיליים תעשה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>8. חניון תת קרקעי, חדרי אשפה וחדר טרפוי ימוקמו בתיאום עם הרשויות המוסמכות ובתיאום מהנדס העיר, בגבולות המגרש (קו בנין 0).</p> <p>9. עיצוב וחומרי גמר - מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.</p> <p>10. הוראות עיצוב יהיו בהתאם להוראות המרחביות התקפות באותה עת.</p>
י	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>1. בכל מגרש תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות על ידי ועל חשבון בעלי ההיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מפיקוד העורף לבניין המוצע.</p> <p>3. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית כיבוי אש תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
יא	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>



תכנון ומבנה  
דפוס 21



תכנון ומבנה  
דפוס 21



תכנון ומבנה  
דפוס 21

<p>4.1</p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חובת איזון בין מילוי לתפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</li> <li>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</li> <li>3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</li> </ol> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>
<p>יב</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים בוגרים - כל העצים הנמצאים בתחום התכנית יכרתו או יועתקו, בהתאם לחוות דעת אגרונום, בתיאום עם מח' גינון המקומית, על חשבון בעל היתר הבניה.</p>
<p>יג</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בהתאם תמ"א 34 ב/4, סעיף 23.1 מוגדר כי השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> <li>4. כל השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים והפיתוח של השטחים הפתוחים, באישור מהנדס העיר.</li> <li>5. בתוואי וואדי קיים העובר במגרש 61, יתואם פתרון מי נגר תחתיים עם רשות הניקוז, באישור מהנדס העיר.</li> </ol>
<p>יד</p>	<p><b>תחזוקה</b></p> <p>למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית. תנאי למתן היתר בניה התקשרות עם חברת אחזקה.</p>
<p>4.2</p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה, דרכים משולבות ציבורית, תחבורה ציבורית (בדרכים), נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> כל הוראות הדרך המאושרת יהיו בהתאם לתב"ע מכ/מק/518
4.3	<b>דרך משולבת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה, דרכים משולבות ציבורית, תחבורה ציבורית (בדרכים), נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> כל הוראות הדרך המשולבת יהיו בהתאם לתב"ע מכ/מק/518



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קדמי	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)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי				
5	5	5	5	2	21	65	94	40	3565	6970	9300	3565	1	מגורים ד'	
5	5	5	5	2	21	65	94	40	3556	6970	9300	3556	2	מגורים ד'	

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

**הערה ברמת הטבלה:**

1. השטחים מתחת לכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיים בלבד. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יוכלו לשמש לחניית, אחסנה, חדרים טכניים, מדרגות, מעליות ומבואות.
2. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות במידת הצורך אל מתחת לקרקע.
3. קו בנין לחניון תת קרקעי לחדר טרפו ולחדרי אשפה - 0
4. הבלטת החניון- ראה סעיף חניה (סעיף 4.1 ו').
5. מעל הגובה הקבוע בטבלה יותרו מעקות, מאגרי מים וחדרים טכניים עפ"י חלק ז' סימן ה' לתקנות התו"ב, פרט 7.00.82, 7.00.81.
6. קומות חניה תת קרקעיות אינן נחשבות במספר הקומות.
7. במסגרת שטחי שירות לכל יח"ד יוצמד מחסן לפי 6 מ"ר ליח"ד.
8. תא שטח 1 מתייחס למגרש 61 מתכנית מכ/מק/518
9. תא שטח 2 מתייחס למגרש 62 מתכנית מכ/מק/518



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**.6 הוראות נוספות**



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

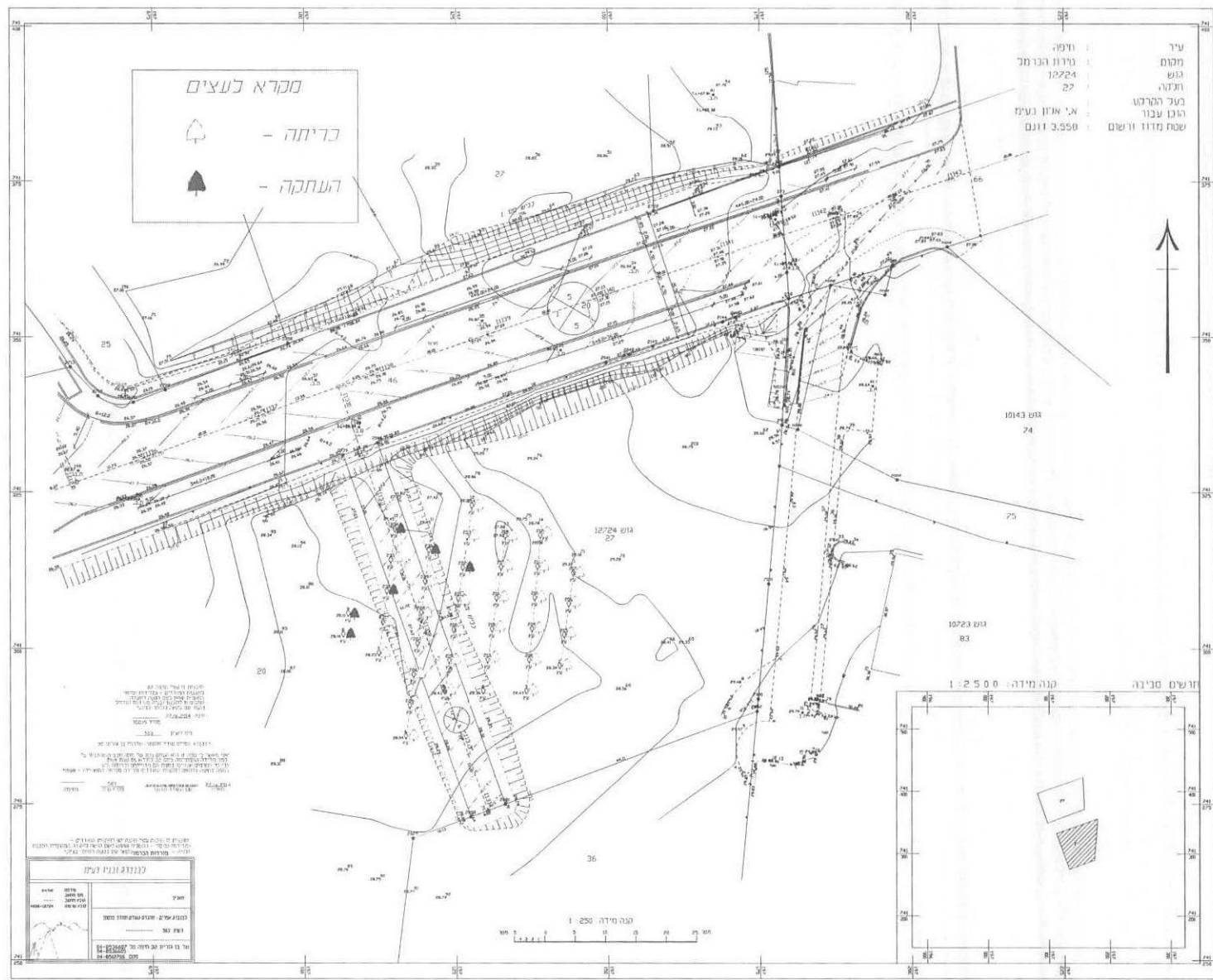
**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



מקרא כעצים

-  - כריתה
-  - העתקה

עיר	ירושלים
מחוז	ירושלים
גוש	10224
תחלה	27
שטח התרומה	1,011.55 מ"ר
שטח מדרון וירטואלי	3,550 מ"ר

השרה והתכנון והבנייה  
 משרד התכנון והבנייה  
 ת.ד. 9112 - ירושלים 1009117  
 טל. 02-6708311

פרטים כלליים

שם הפרויקט	מספר התוכנית
תאריך התכנון	תאריך אישור
שם המעביר	שם המעביר
שם המעביר	שם המעביר

