

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

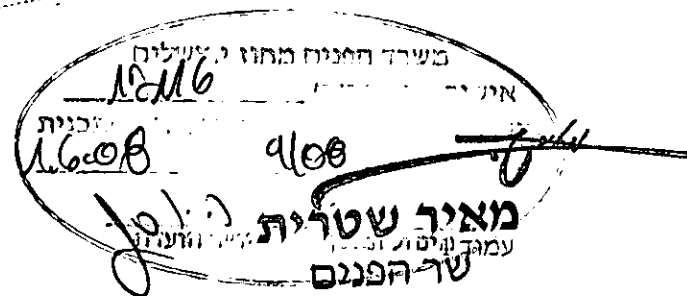
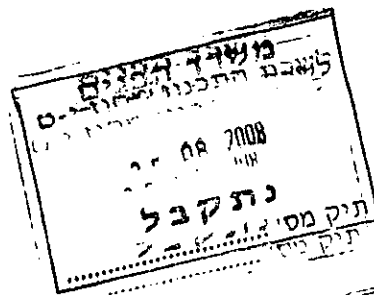
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12116
שם התכנית : מתחם מגורים חדש- "בזק", רוממה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית



12/08/2008

דברי הסבר לתוכנית

אזור התעשייה רוממה עילית התחום בין הרחובות תורה מציון, פתח תקווה, שמגר והמ"ג מיועד בתוכנית המתאר החדשה לירושלים להפוך לאזור מגורים.

במקביל מתרחש באזור תהליך "פינוי בינוי" פרטי שבו מודגשות תוכניות רבות לשינוי יעוד למגורים.

במתחם "בזק" מבנה מרכזייה ישן, שפינויו יאפשר פיתוח מתחמים נוספים בסביבותיהם עקב ההשלכות הסביבתיות של נוכחות מבנה טכני של מרכזיה בסמוך לאזור מגורים.

הליך תכנוני זה בא לקדם פינוי המטרד והפיכת המתחם לאזור מגורים לציבור החרדי בהתאם לעקרונות תוכנית האב החדשה לרוממה.

מגיש התכנית:

"משכנות התכלת" בע"מ

51-374743-6

אהליהב 3, ירושלים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית
מתחם מגורים חדש – "בזק", רוממה		
12116		מספר התכנית
2108.20 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות
06	מספר מהדורה	
03.01.08	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> • כן • לא 	<ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- X = 219775 קואורדינטה X
Y = 633400 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רוממה, השטח התחום בין הרחובות אהליהב במזרח ושמגר במערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה רוממה
רחוב שמגר, אהליהב
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק מהגוש	-	75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3509	מגרש מס' 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3509	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3509 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3509 ממשיכות לחול.	3503	26/11/87
62- תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	אדר' יגאל לוי	03.01.08	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ג. מחוזית	אדר' יגאל לוי	20.11.07	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזית	אדר' יגאל לוי	03.01.08	1	לי"ר	1:250 1:100	מנחה	נספח בינוי ומיתוח – נספח מס' 1
	ג. מחוזית	אדר' יגאל לוי	03.01.08	1	לי"ר	1:100	מנחה	נספח התכים וחזיתות- נספח מס' 2
	ג. מחוזית	אדר' יגאל לוי	17.06.07	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה – מס' 3

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				02-50158888	אהליהוב 3, י-ם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית 51-374743-6 משכנות התכלת בע"מ					

1.8.2 בעלי זכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	בעלי הזכויות בקרקע
				יפו 29 י-ם	520031931 בזק-חברה הישראלית לתקשורת					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				יפו 29 י-ם	520031931 בזק-חברה הישראלית לתקשורת					חווה הכירה
									מדדני קריינשקי	בגין הסכם

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
meimad@jisdn.net.il	6522596-02		6522294-02	כנסי נשרים 68, ירושלים.	502				ראובן אלסטר	
	6221893-02		6221625-02	יפו 33 ירושלים	00082290				יגאל לוי	אדריכל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז ירושלים במשרד לאיכות הסביבה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעוד מאזור למוסד ואזור לגינון בלבד לאזור מגורים ואזור לשטח פרטי פתוח ובינוי מתחם מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
	א. מאזור למוסד לאזור למגורים ג2.
	ב. מאזור למוסד לגינון בלבד לשטח פרטי פתוח.
2.2.2	קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
2.2.3	קביעת השימושים המותרים למגורים.
2.2.4	קביעת קווי בניין לבניה.
2.2.5	קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח ושלבים לביצועם.
2.2.6	קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				2.108	שטח התוכנית – דונם
		43	+43	0	מגורים – מספר יח"ד
		5060	+5060	0	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		0	-1530	1530	מוסד-(שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001a	מגורים גג
		001b	שטח פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'2 - מגורים

4.1.1 שימושים מותרים:

מגורים, שטחי שירות ועזר, חניה.

4.1.2 הוראות בינוי:

תותר בניית 2 מבנים היושבים מעל קומות חניה לשם יצירת יחידות דיור חדשות.

4.1.2.1 סטייה ניכרת

- א. מס' יחידות הדיור המרבי לא יעלה על 43 יחיד- כל תוספת של יחיד מעבר לכך תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"וב (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית. כל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"וב (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ג. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' קומות מרבי וגובה בניה מרבי. כל שינוי בגובה הבינוי המוצע ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"וב (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. למעט סטייה של עד 1.0+ מטר.
- ד. השטחים המפורטים בטבלה מס' 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו למעט:

- א. שטחי החניה עפ"י תקן שיידרשו בעת מתן היתר בניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ב. שטחי ממ"ד עפ"י דרישת רשות מוסמכת.

4.1.2.3 תשתית

א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

ב. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

4.1.2.4 חומרי בניה ועיצוב אדריכלי

א. לפחות 75% משטח החזיתות יהיו מאבן. למרות האמור לעיל, ב- 10% משטח חזית הבניינים יותרו חומרים שאינם אבן לעיצוב מיוחד. 10% אלו לא יהיו כלולים במניין 25% שפורטו לעיל. בנוסף לזאת, הקומה הראשונה בבניינים לא תחשב במניין האחוזים המותרים לבנייה שלא באבן. כל הקירות של הבניינים שהם מאבן, עמודי הבניינים וכל קיר אחר גובל בדרך ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בנייה, בתאום עם מהנדס העיר.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבית, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים כמצויין בסעיף 4.1.2.1 ובטבלה מס' 5 שלהלן.

ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר ל-1.5 מ' מפניו החיצוניים של בית בתאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה

4.1.2.5 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

4.1.2.6 מתקני תקשורת

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

4.1.2.7 קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

4.1.2.8 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

א. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. השטחים האטומים יחבורו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחמרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

ה. יש לאפשר העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרש והמבנים שבתחום התכנית לשפ"פ לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

4.1.2.9 חניה

א. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

- ב. שטחי השירות לחניה יהיו בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה מס' 5 לעיל ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.
- ג. במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת לא ידרשו שינוי לתב"ע.
- ד. החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד.
- ה. בחניון תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
- ו. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- ז. החניון יצוייד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- ח. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
- ט. בדרכי מילוט, המרחק מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום וכ"י לא יעלה על 50 מ'.
- י. ייבנו תאים מפרידים עמודי עשן עם דלתות אש תקניות בכל חדרי המדרגות.

4.1.2.10 מבנים להריסה

הבניין/הגדר/המבנה/המדרגות/הפרגולה המסומנים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי-הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4.1.2.11 פיתוח

60% משטח החניה שאינו מבונה יכוסה ב-0.05 מ' אדמת גן, 40% הנותרים יכוסו ב-1 מטר אדמת גן לנטיעת עצים בוגרים כתנאי לטופס איכלוס.

4.1.2.12 תנאים למתן היתר בניה, טופס 4, ושלבנים לביצוע הבנייה

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במידה ויידרשו שינויים בעקבות הבדיקה, הם ייעשו בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. 1. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה והגישה אליה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה בתחום המגרש.
2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול פרוט המדרכות, המסעות והפיתוח לאורכם, התייחסות למשק תת קרקעי, פרוט שלבי הביצוע לעבודות התת קרקעיות בשטח, הכל בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.
3. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע כל השינויים בדרכים הגובלות לה, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- ג. 1. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון גינות ונטיעות, מפלסי פיתוח, גדרות/קירות תמך, ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחקים בשטח הפתוח הפרטי שבתכנית, ריצוף, חומרי פיתוח, גישות לנכים וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.
3. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
4. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.
- ה. 1. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב. המוצעת לבניינים וחיבורה למערכת הביוב העירונית, תוך תכנון העתקת קווי ביוב לתוואים חלופיים, במידת

- הצורך, ותכנון חיבור הקומות שמתחת לפני הקרקע באמצעות קו סניקה למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות הביוב כאמור, להנחת דעת מחלקת הביוב.
- ו. 1. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת לבניין החדש וחיבורה למערכת המים העירונית, תוך תכנון מערכת הגברת לחץ (כולל מיכל יניקה) ומערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג, לאישור מחלקת המים.
2. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת המים.
3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות המים כאמור, להנחת דעת מחלקת המים.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון בשטח לאישור מפקדת הג"א.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת שנאים בתכנית כמפורט להלן:
- מיקום מדויק לתחנה כאמור וגודלה, ייקבע ע"י חברת החשמל כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. במידה ויהיה צורך בהעסקת תשתית קיימת של חברת החשמל למקום חלופי, ביצוע ההעסקה יהא על חשבון מגישי התכנית, בתאום עם חברת החשמל.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון של כל המערכות המכניות של הבניין המוצע בתכנית, כולל מערכות מיזוג אויר והצנעת מזגנים מפוצלים בשטח הבניין, אורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח ויהא תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.
- י. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה ובכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לביצוע הבדיקה יינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- יא. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תאום ע"י רשות העתיקות.
- יב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשויות התמרור.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות, בין היתר לפרטים הבאים:
1. תבוצע דרך גישה ומדרכות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות.
 2. בביצוע רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
 3. יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.
 4. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ורוחבה של דלת האש לא יפחת מ- 1.10 מ'.
 5. האגפים השונים בבניין יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
 6. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'.
 7. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
 8. מערכות האנרגיה תיבנה בהתאם לדרישות, כל דין.
 9. תתוכנן תכנית בטיחותית ע"פ הנחיות המחלקה לשירותי כבאות.
- יד. תנאי להיתר בניה הצגת אופן העברת מי הנגר העילי אל השטח הפרטי הפתוח לצורך החדרתם למי תיהום.

4.1.2.13 שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים זוגיים בצבע ירקרק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי. שטח זה יישמר פתוח ללא גידור ויפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים

גינון, מתקני משחק.

4.2.2 הוראות

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מוקף בקו עבה בצבע ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי ויכולו עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לשטחים פתוחים פרטיים.

4.2.2.1 החדרת מי נגר ונקז לתת-קרקע

א. תכנון השפ"פ בשטח התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השפ"פ יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים פרטיים פתוחים.

ב. יש לאפשר העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש והמבנים שבשטח התכנית לשטח הפרטי הפתוח לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) **				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות ליונים (נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		עוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה					מתחת לבנייה הקובעת	מפל	מפל	מפל	
			הקובעת	עיקרי ** שרות	הקובעת	עיקרי ** שרות	מס' בניה	מס' בניה	מס' בניה	מס' בניה	מס' בניה	מס' בניה	מס' בניה		
מגורים גז	001/A	2108.2	889	4442	5331	618	377	6326	45%	43	21	25.40	7	2108.2	מגורים גז
שטח פתוח פרטי	001/B														שטח פתוח פרטי

* - לא כולל קומה טכנית.

** - השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו למעט:

- א. שטחי החניה עפ"י תקן שידרשו בעת מתן היתר בניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשע"ב - 1992.
- ב. שטחי ממ"ד עפ"י דרישת רשות מוסמכת.

*** - במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחיוב מתחת לבנייה הקובעת לא ידרשו שינוי לתב"ע.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

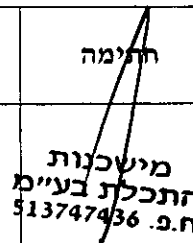
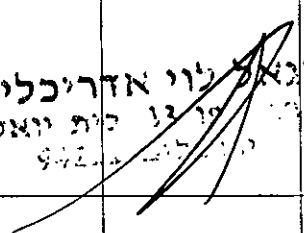
7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		6-374743-51		משכנות התכלת בע"מ	מגיש התוכנית
		מ.ר. 00082290		אדרי' יגאל לוי	עורך התוכנית