

13109

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12667

שם התכנית: מתחם מגורים חדש, רוממה

מחוז : ירושלים  
מרחב תכנון מקומי : ירושלים  
סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתכנית

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.  
פינוי ובינוי של מגרש 93 יאפשר פיתוח מתחמים נוספים בסביבותיו עקב ההשלכות הסביבתיות של מבנה התעשייה הקיים בו היום.  
הליך תכנוני זה בא לקדם פינוי מבנה התעשייה ובינוי המתחם במבנה מגורים לציבור החרדי בהתאם לעקרונות תוכנית האב החדשה לרוממה.

מגיש התכנית:

חברת "נאות הצפון" בע"מ מ.ת. 513477539  
יפו 216 ירושלים  
02-5000442

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים חדש - רוממה	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1</b>
12667	<b>מספר התכנית</b>	
996 מ"ר	<b>שטח התכנית</b>	<b>1.2</b>
הפקדה	<b>שלב</b>	<b>1.3</b>
7	<b>מספר מהדורה</b>	
10.4.08	<b>תאריך עדכון</b>	
תכנית מתאר מקומית	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4</b>
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
לא	<b>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</b>	
ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות</b>	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	<b>מקום התכנית</b>	<b>1.5</b>
ירושלים	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>1.5.1</b>
X = 219300	<b>קואורדינטות</b>	
Y = 633300		
ירושלים, רוממה, השטח התחום ברחוב אהליאב מצפון וירמיהו בדרום.		<b>1.5.2</b>
ירושלים	<b>רשות מקומית</b>	<b>1.5.3</b>
חלק מתחום הרשות	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	
ירושלים.	<b>ישוב</b>	<b>1.5.4</b>
רוממה	<b>שכונה</b>	
אהליאב	<b>רחוב</b>	
לי"ר	<b>מספר בית</b>	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק מהגוש	93	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לי"ר
לא רלבנטי	

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית מתאר 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' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
2267	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2267 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3214	שנה עברית: ב' תמוז התשמ"ה שנה לועזית: 21/6/85

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	10.4.08	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	10.4.08	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	10.4.08	1	ל"ר	1:250 1:100	מנחה *	נספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	10.4.08	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה - נספח מס' 2

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים בני התשריטים.

\* למעט לעניין מס' קומות, מס' יח"ד וגובה בנייה מרבית, אשר לנושאים אלו נספח הבינוי מחייב למעט סטיה של 1-+ מ'.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			5000442-02	יפו 216 י"ס	"נאות הצפון" בע"מ 513477539				

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
										ל"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						90809	כחן שלמה	

**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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
	6797852-02		6793012-02	הרכבים 9, ירושלים.		196			מורד מוסמך.	מודד
	6221893-02		6221625-02	יפו 33, ירושלים		00082240	058398504		אדריכל	אדריכל
	5400433-02		5328814-02	רח' הרטוב 14, הר חוצבים		88003	022033823	אייל קראוס	מהנדס אדריכל	יועץ תנועה

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית 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 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**

בינוי מתחם למגורים ג2' ושטח ציבורי פתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - א. שינוי ייעוד מאזור למלאכה זעירה לאזור מגורים ג2.
  - ב. שינוי ייעוד מאזור למלאכה זעירה לאזור לשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת הוראות של תוכנית מפורטת בדברים כגון: קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח.
- 2.2.3 קביעת השימושים בשטח התכנית.
- 2.2.4 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים.
- 2.2.5 קביעת שטחי בנייה מרביים.
- 2.2.6 קביעת קווי בניין מרביים.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בכל שטח התכנית בהסכמת הבעלים.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית- דונם	0.996
------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		14	+14	0	יח"ד	מגורים ג'2 (שטח עיקרי)
		1650	+1650	0	מ"ר	
		0	-2231	2231	מ"ר	מלאכה זעירה (שטח עיקרי)

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה		
	001	001	מגורים ג'2
	002	002	שטח ציבורי 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. ייעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים ג'2****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים  
ב. חניה, שטחי עזר ושירות.

**4.1.2 הוראות**

- א. **סטייה ניכרת:**  
א. גובה הבנייה המרבי (לא כולל קומה טכנית על הגג) לא יעלה על גובה אבסולוטי +831.40 כמסומן בנספחים, כל שינוי בגובה הבינוי המוצע ייחשב כסטייה ניכרת. למעט סטייה של עד -1.0 מטר.  
ב. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 שלהלן. כל שינוי בשטחי הבנייה המוצעים ייחשב כסטייה ניכרת.  
ג. מס' יח"ד המרבי לא יעלה על המפורט בטבלה מס' 5 שלהלן. כל שינוי במס' יח"ד המוצעים ייחשב כסטייה ניכרת.
- ב. **עיצוב אדריכלי:**  
א. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-25% מפני חזיתות המבנים.  
ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכלים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.  
ג. בקומות המגורים ייקבעו מקומות מסתור מוצנעים למעבי מזגנים.  
ד. תותר הבלטת מרפסות, כלפי קו בניין צדי, עד ל-1.5 מ' מפניו החיצוניים של בית בתאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.

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

**ד. מתקני תקשורת:**  
מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**ה. קולטי שמש על הגג:**  
תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

**ו. 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.

**ז. תשתית:**

א. בעל הזכויות במקרקעין יבצע על חשבונו 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 בשטח 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.

ג. כמו כן, אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

ד. האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בניינים בשטח לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

**גריסת פסולת ופינויה**

ח. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

**מבנים להריסה**

ט. המבנה/הגדר הקיימים באתר המסומנים בצהוב להריסה יהרסו ויפוגו על חשבון היזם, כתנאי להוצאת היתר בנייה בתחום תא השטח על ידי מגישי הבקשה להיתר.

**תנאים למתן היתר בניה**

י. א. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה והגישה אליה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול פרוט המדרכות, המסעות והפיתוח לאורכם, התייחסות למשק תת קרקעי, פרוט שלבי הביצוע לעבודות התת קרקעיות, הכל בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח הגינות הפרטיות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון גינות ונטיעות, מפלסי פיתוח, גדרות/קירות תמך, מערכות השקיה, בשטח הגינות הפרטיות שבתכנית, ריצוף, שילוט, חומרי פיתוח, גישות לנכים וכדומה.

מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון לאישור מפקדת הג"א.

ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון של כל המערכות המכניות של הבניין המוצע בתכנית, כולל מערכות מיזוג אויר והצנעת מזגנים מפוצלים בשטח הבניין, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ויהא תנאי לקבלת תעודת גמר כלשהי.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות, בין היתר לפרטים הבאים:

א. תבוצע דרך גישה ומדרכות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות.

ב. בביצוע רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.

ג. יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.

ד. מס' פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.

ה. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ורוחבה של דלת האש לא יפחת מ- 1.10 מ'.

ו. האגפים השונים בבניין יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלת אש תקנית הנפתחת

**לכיוון המילוט.**

- ז. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'.
- ח. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- ט. יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים בכל שטחי הבנייה.
- י. יותקן גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
- יא. מערכות האנרגיה תיבנה בהתאם לדרישות, כל דין.
- יב. תתוכנן תכנית בטיחותית ע"פ הנחיות המחלקה לשירותי כבאות.

ז. 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.

ח. תנאי למתן היתר חפירה הוא תאום עם רשות העתיקות. על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ט. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשויות התמרו.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר זיהום קרקע- יבוצע סקר לאיתור זיהומי קרקע בשטח התכנית ע"פ הנחיית המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי הסקר המפורט, יקבעו הנחיות והוראות לטיפול בזיהום, אם וכאשר ידרש.

יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של רשות המים שממצאי סקר הקרקע והפעולות שנקטו לטיפול בקרקעות מזוהמות שנמצאו במתחם, מאפשרות החדרת הנגר בתחום התכנית.

**היטל השבחה:**

י.א.

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**החדרת מי נגר לתת-קרקע:**

י.ב.

בכפוף לסעיפים 4.1.2 י סעיף יב', יג' :

- א. יש להבטיח כי 25% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. השטחים האטומים יחוברו 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'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחמרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

**פיתוח:**

י.ג.

בשטחי הגינות שמעל לקומות החניה, יהיה מילוי אדמה בגובה 1 מטר לפחות לצורך שתילת עצים ופיתוח השטח.

## **4.2 שטח ציבורי פתוח**

### **4.2.1 שימושים**

- א. גינון ונטיעות
- ב. מתקני משחקים.

### **4.2.2 הוראות**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא אזור לשטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים 62 לגבי שטחים ציבוריים פתוחים .

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (אבסולוטי)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מרבי	תכנית משטח (המגרש) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) **				מס' שטח	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לקובעת	מתחת לקובעת							שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
כמסומן בתשריט				6	2	לא יעלה על +831.40	17	14	45	320	2339	194	-	495	1650	825	001	מגורים 21
				עפ"י תקן החנייה התקף בעת מתן היתר בניה.														
הכל על פי הוראות תכנית המתאר 62													171	002	שטח ציבורי מתוח			

\* - לא כולל קומה טכנית.

\*\* - השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה למעט שטחי שרות לחניה על פי דרישות תקן חניה בעת מתן היתר הבניה, שיהיו בנוסף לשטחים אלו.

\*\*\* - במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, במקרה זה תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה 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.

מציר 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.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

**6.3 חלוקה ורישום**

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על-ידו לשם רישום החלוקה.

ב. מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם

ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע- 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
		"נאות הצפון" בע"מ 513477539	-	-	מגיש התוכנית
		"נאות הצפון" בע"מ 513477539			בעלי עניין בקרקע (בעלים)
		עו"ד סעי דינג מס' תש"ח 16259 על-פי תלפון פה	90809	שלמה כהן	
		יגאל לוי מזרחיים/מתכנני ערים	58398504	אדרי' יגאל לוי	עורך התוכנית