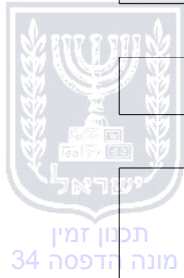


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0103754

תוספת קומות ויחידות דיור ברחוב מירסקי בשכונת רמות - ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/10/2018

לאשר את התוכנית
14/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית ברחוב מירסקי, במדרון דרומי הפונה לשדרות גולדה מאיר. במקום חלה תכנית 5330. תכנית זו קבע זכויות בנייה, וגובה בניינים, וצפיפות דיור של כ-10 יח"ד לדונם. יזם תכנית זו זכה בקרקע במכרז של משרד השיכון והוציא היתרי בנייה ל-8 בניינים ע"פ תכנית 5330. עם תכנון הבניינים התברר כי עיקר הקרקע במדרון ההר הינה אדמת מילוי שלא ניתן לבסס עליה מבנים ולהגיע לגבהים שנקבעו בתכנית 5330. עם התקדמות התכנון הונמכו מפלסי הכניסה לבניינים בכ-6 מטר בממוצע כדי להושיב את הבניינים על קרקע טבעית. מטרת התכנית ליעל את ניצול הקרקע ע"י תוספת קומות ויחידות דיור לפרויקט מגורים ברחוב מירסקי בשכונת רמות בירושלים.

התוספת מייצרת בניינים מדורגים שבחלק העליון ברחוב מירסקי הם עד כ-4 קומות מעל מפלס הרחוב. תכנית זו מציעה תוספת של כ-100 יחידות דיור על גבי 8 בניינים קיימים, תוספת קומות מעל ההיתרים המאושרים אך תוספת קומה אחת בלבד מעל הגובה האבסולוטי המאושר בתכנית 5330. בנוסף מוצעת חנייה המנצלת את הפרשי מפלס הקרקע בצורה מירבית, ונותנת מענה לפתרון חנייה הנדרש. פתרון החנייה המוצע בתכנית כולל מכפילי חנייה בחנייה הקיימת, קומת חנייה נוספת מעל חנייה קיימת בתאי שטח 1 עד 5, 11 ו-12 ומתקן חנייה אוטומטי בתא שטח 6. התכנית קובעת זיקת מעבר להולכי רגל ורכב בתאי שטח 1 עד 5, 11 ו-12 בתחום החנייה למעבר בין מגרש למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויחידות דיור ברחוב מירסקי בשכונת רמות
- ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0103754 מספר התכנית

21.086 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	218300
	קואורדינאטה Y	636400

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית הוא בין הרחובות יצחק מירסקי, הרב משה נחום ולנשטיין, במקביל לציר תנועה שדרות גולדה מאיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ולנשטיין		
ירושלים	מירסקי יצחק		

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31328	מוסדר	חלק	3-7, 11, 13, 25-26, 32	10, 22

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

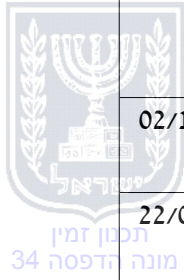
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5330	14, 12 - 11, 8 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/1976	101	2274	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1861 בתחומה.	החלפה	1861
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022 בתחומה	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב בתחומה	כפיפות	5166/ב
26/12/2007	1061	5753	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5330 בתחומה.	כפיפות	5330
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000		4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022/א בתחומה	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל בריידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל בריידמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מס' 1 - תכניות, מסמך מחייב לענין גובה, קומות, קווי בניין.	06/12/2018	מטיאס וייסבאום	06/12/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	נספח בינוי מס' 2 - חתכים וחזיתות, מסמך מחייב לענין גובה, קומות, קווי בניין.	06/12/2018	וייסבאום מטיאס	06/12/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	נספח מס' 3 - נספח תמונות	24/10/2015	וייסבאום מטיאס	24/10/2015	1	1: 250	רקע	הוראות בינוי
לא	נספח מס' 4 - נספח תנועה חלק 1	29/11/2015	אייל קראוס	29/11/2015		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 5 - נספח תנועה חלק 2	29/11/2015	אייל קראוס	29/11/2015		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	22/10/2015	יורם אלישיב	22/10/2015		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6297777	
	פרטי			דניאל חברה לבנין בע"מ	ירושלים	אפשטיין יעקב נחום	5	02-6447113	02-6428716	office@akiv azuravin.co. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			דניאל חברה לבנין בע"מ	ירושלים	אפשטיין יעקב נחום	5	02-6447113	02-6428716	office@akivazuravi n.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-6208422	02-6208427	

(1) כתובת: ת.ד. 2600.

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	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920261	office@ag- br.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	וייסבאום מטיאס	121155	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920261	office@ag-br.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	tamir@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
מעבר מכני	מעבר חופשי לציבור הולכי הרגל על ידי מעלית או מדרגות נעות ללא מגבלה כל שהיא.

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

תוספת של 100 יחידות דיור חדשות במגרשים המיועדים למגורים והגדלת זכויות הבניה בשטחים למבנים ומוסדות הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע במגרשים 1 עד 8 מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 שינוי יעוד הקרקע במגרשים 11 ו-12 כמפורט להלן: משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.3 קביעת הוראות בינוי עבור תוספת קומות מעל מבני המגורים הקיימים (בניינים 1 עד 8) לשם תוספת 100 יח"ד בהתאם לנספחי הבינוי.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בנייני ציבור במגרשים 11 ו-12.
- 2.2.5 קביעת שטחי בנייה מירביים למגורים בהיקף של 27990.92 מ"ר.
- 2.2.6 קביעת שטחי בנייה מירביים למבנים ומוסדות ציבור במגרשים 11 ו-12 ל-11917.93 מ"ר.
- 2.2.7 הגדלת מספר הקומות המירבי בתכנית עבור מבני המגורים כמפורט להלן:
 - א. בתא שטח מס' 6 ל-8 קומות.
 - ב. בתא שטח מס' 7 ל-10 קומות.
 - ג. בתאי שטח מס' 1,2,3,5,8 ל-11 קומות.
 - ד. בתא שטח מס' 4 ל-12 קומות.
- 2.2.8 קביעת מספר הקומות עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 11 ו-12, ל-8 קומות.
- 2.2.9 הגדלת מס' יח"ד המירבי מ-158 ל-258.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה עבור מגרשי המגורים 1 עד 5, 11 ו-12. מובהר בזאת כי לא תותר חנייה למגורים לאורך הרצועה המקבילה למגרשים ציבוריים (מגרשים 11 ו-12).
- 2.2.11 קביעת הוראות פיתוח וקביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.12 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.13 קביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.14 קביעת הוראות בגין הקמת חניה מקורה בהתאם לנספחי הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	14
מבנים ומוסדות ציבור	12, 11
מגורים ג'	8 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	12, 11
זיקת הנאה	מגורים ג'	5 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	12, 11
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	6 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	15,431.76	73.19
דרך מאושרת	605.54	2.87
שטח לבניין ציבורי	5,048.49	23.94
סה"כ	21,085.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	605.54	2.87
מבנים ומוסדות ציבור	5,048.49	23.94
מגורים ג'	15,431.76	73.19
סה"כ	21,085.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת קומות מעל קונטור הבניינים הקיימים בתאי שטח 1 עד 8 לשם תוספת 100 יח"ד, הכל בהתאם לנספחי הבינוי 1 ו-2.</p> <p>2. 20 אחוז מיחידות הדיור בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>3. תותר הקמת קומת חניה מקורה במטרה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה בצד הצפון-מזרחי לתכנית לאורך הדופן של רחוב מירסקי. הקירוי עבור החנייה יכלול אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של 90 ס"מ. גגות החניה המוצעים בשטח יפותחו כשטחים מגוננים עם עצים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר בניית חניון אוטומטי בתא שטח 6 כפי שמתואר בנספחי הבינוי.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בתי ספר, תלמודי תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאם וילוד, מבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמת שני מבנים ומוסדות ציבור רב תכליתיים בתאי שטח 11 ו-12 בני 8 קומות, הכול בהתאם לנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>2. בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יובטח מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי אל שדרות גולדה מאיר.</p> <p>3. תיאום התכנון והביצוע של מבני הציבור עם אגף למבני ציבור בעירייה, תוך מענה לצרכים הציבוריים הנובעים מתוספת הבנייה בתחום התכנית.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרה בחוק התכנון ובנייה התשס"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. השטח של הדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל גדר, מבנה או חפץ.</p>

דרך מאושרת	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	4	7	21.42	12.78	34	181	4827.85	506.62	1066.1	1121.64	2133.49	2666	1	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	4	7	21.42	17.64	34	249.88	4815.33	427.96	1025.64	1227.68	2134.05	1927	2	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	4	7	21.42	17.58	34	248.91	4814.09	427.96	1025.64	1226.44	2134.05	1934	3	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	5	7	21.42	19.3	36	269.68	5029.6	493.01	1286.88	1115.66	2134.05	1865	4	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	4	7	21.42	18.27	34	252.95	4704.98	427.96	1025.64	1117.33	2134.05	1860	5	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	2	6	18.36	13.9	24	225.02	3883.98	376.36	396.78	1095.13	2015.71	1726	6	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	4	6	18.36	17.4	30	222.63	3962.93	388.4	1158.68	607.84	1808.01	1780	7	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	5	6	18.36	18.54	32	249.94	4179	443.64	1319.5	607.84	1808.02	1672	8	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	3	4	18.7			221	5721.1	493.14	1972.56	1291.08	1964.32	2588	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	4	4	18.7			251.82	6196.83	618.28	2473.14	1141.08	1964.32	2460.72	12	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
160	(1)	1	מגורים	מגורים ג'
140	(1)	2	מגורים	מגורים ג'
140	(1)	3	מגורים	מגורים ג'
160	(1)	4	מגורים	מגורים ג'
140	(1)	5	מגורים	מגורים ג'
80	(1)	6	מגורים	מגורים ג'
80	(1)	7	מגורים	מגורים ג'
100	(1)	8	מגורים	מגורים ג'
	(1)	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	12	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

הערה ברמת הטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<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 מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום 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, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה 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. הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום בנושא נטיעת עצים בוגרים עם מחלקת שפ"ע. נטיעת עצים בפועל תהווה תנאי לתעודת אכלוס.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ותכנית פיזית לאורך רחוב מירסקי ורחוב הרב משה ולנשטין, בתיאום עם אגף תוש"ה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה וכבישים מפורטת לכביש מס' 6 העובר בין תאי שטח 6,7 (תא שטח חדש 14) כולל הסדרת גישה, חניה ורחבת סיבוב לבית הספר. לא תבוטל גישה קיימת לבית הספר לפני שייסלל הכביש החדש.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם משרד הביטחון.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינת הנושא הקונסטרוקטיבי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ומתן אישור לבינוי המבוקש.</p>

6.2	חניה
	<p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה לבניינים בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף למועד הוצאת ההיתר.</p> <p>2. מס מקומות החנייה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. מיקום הכניסה והיציאה כמצוין בנספח התנועה הינו מחייב.</p> <p>4. לא יינתן פתרון חנייה עבור המגרשים הפרטיים לאורך הרצועה המקבילה למגרשים ציבוריים תאי שטח 11 ו-12.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר וע"פ מידות תקינות.</p> <p>6. לא תבוטל גישה קיימת לבית הספר בחלקה 31 וחלקה 12 לפני ביצוע כביש בחלקה 13 (תא שטח 14).</p>

	<p>6.2 חניה</p> <p>7. תכנון קומת חנייה נוספת בצמוד לרחוב הרב יצחק מירסקי יכלול נטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של 90 ס"מ. שטח זה יתוכנן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>8. בעת מתן היתר בנייה יש לבחון את אפשרות למעגל תנועה בחיבור המזרחי לרחוב מירסקי ולקבוע שם את הכניסה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי בכל מגרש בתכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספחי הבינוי נספח מס' 1 ו-2. תותר סטייה של עד 0.5 מטר בגובה תוספת הבנייה. סטייה מעבר לכך תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התס"ב-2002.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.8</p>

<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.10 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.10</p>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שינויים בעיצוב האדריכלי מהמצוין בנספח מס' 1 ו-2, באישור רשות רישוי מקומית.</p>	
<p>6.11 קווי בנין</p>	<p>6.11</p>
<p>קווי בנין 1. קוי הבנין המירביים לבניה כאמור, יהיו כמצוין בתשריט. 2. קווי הבניין המירבים לחנייה יהיו כמצוין בתשריט בקו בניין תחת/תת קרקעי.</p>	
<p>6.12 תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.13 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.14 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.14</p>
<p>גובה הבנייה המוצעת בתכנית הינה גובה הבנייה המקסימאלית. בעת מתן היתר בנייה יש לתאם את גובה העגורן עם משרד הביטחון לצרכי בטיחות טיסה.</p>	



7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>תוספת בנייה מעל בנייני המגורים.</p>	<p>תוספת הבניה מעל הבניינים תבוצע בהינף אחד לכל בנין, לא תותר בנייה בשלבים</p>
<p>2</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים.</p>	<p>1. הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 אשר יכללו לכל הפחות: א. 4 כיתות גני ילדים. ב. 3 כיתות מעון יום. ג. בית כנסת בהיקף שלא יפחת מ-600 מ"ר. ד. שטחים לשימושי רווחה וקהילה שלא יפחת</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>מ-400 מ"ר.</p> <p>ה. מעבר מכני להולכי הרגל מרחוב מירסקי למפלס השצ"פ באופן שיאפשר חיבור משד"י גולדה מאיר לרחוב מירסקי.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330, לאישור מהנדס העיר.</p>
3	תנאי למתן טופס איכלוס.	<p>תנאי לטופס איכלוס למעלה מ-50% מיחידות הדיור הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות יום, ופיתוח השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 4.2 והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מירסקי לשד'י גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>



7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע של התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

