

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0192815

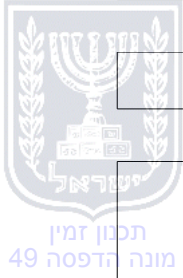
מתחם מגורים ושטחי ציבור למרגלות רחוב טרומן רמות, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התוכנית משתרעת על שטח של 12000 מ"ר, למרגלות רח' הארי טרומן בשכונת רמות, ירושלים.
התכנית המוצעת מבקשת להסדיר יעודי קרקע בשטח ללא תכנית מפורטת בגוש 30617 חלקה 241 למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת, ולהוסיף שטחי בניה לשלושה בנייני מגורים וחניון תת-קרקעי, ולמבנה ציבור.
מבני המגורים החדשים הינם בני 12 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ישמשו למגורים, לחניה תת-קרקעית משותפת ומחסנים בבניה מדורגת. מספר יח"ד בתוכנית הינו מינימום כ-176.
ההפרשה לצרכי ציבור תהווה כ-50% משטח התוכנית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
כיום שטח התוכנית אינו בנוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים ושטחי ציבור למרגלות רחוב טרומן רמות, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0192815	מספר התכנית		
12 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219548
	קואורדינאטה Y	636211

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת למרגלות רח' הארי טרומן, רמות, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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
30617	מוסדר	חלק	241	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166\ב', והוראות תוכנית 5166\ב' חלות על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק אפריל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק אפריל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 42 23/06/2019	שלמה (סס) רובל	23/06/2019	16	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תכניות נספח מס' 1 מחייב לעניין קווי בניין וגובה ומספר קומות מירבי	17: 26 19/06/2019	יצחק אפריל	19/06/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תכניות נספח מס' 2 מחייב לעניין קווי בניין וגובה ומספר קומות מירבי	08: 10 26/06/2019	יצחק אפריל	19/06/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	חזיתות וחתכים נספח מס' 3 מחייב לעניין קווי בניין וגובה ומספר קומות מירבי	17: 29 19/06/2019	יצחק אפריל	19/06/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 30 19/06/2019	ראובן אלסטר	10/04/2019		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		08: 30 04/08/2016	בועז כהן	04/08/2016		1: 1000	מנחה	ביוב
לא		08: 31 04/08/2016	בועז כהן	04/08/2016		1: 500	מנחה	ניקוז
לא		17: 31 19/06/2019	יצחק אפריל	19/06/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 32 19/06/2019	אייל קראוס	04/08/2016		1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 32 19/06/2019	ראובן אלסטר	10/05/2016	1	1: 250	רקע	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

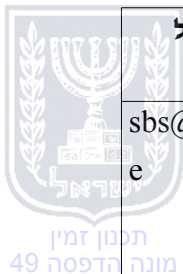
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
באמצעות יפוי כח ע"ש עו"ד שמחה בן סירא רישיון 6419	פרטי	אורי כהן			גבעתיים	דרך בן גוריון דוד	258	054-2205115		sbs@sbsg.be

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	יצחק אפריל	118345	נ. מלצר י. אפריל - אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	30	02-6509323		itzik@maarcs.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	מהנדס	בועז כהן	00122791	לביא-נטיף מהנדסים	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	boaz@lavinatif.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	מהנדסי כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il
	שמאי	שלמה (סם) רובל	153	רובל אסולין משרד שמאות מקרקעין	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6517664		emharel5@gmail.com



מנהל המכס והמע"מ
מזכירות המכס
49



מנהל המכס והמע"מ
מזכירות המכס
49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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**

הקמת שלושה מבני מגורים חדשים, מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד הקרקע משטח ללא תכנון למגורים ג', שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח זיקת הנאה ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת 3 מבני מגורים בתאי שטח 1A ו-1B בני 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת לרבות 5 קומות חניה תת"ק, הכל בהתאם להוראות המחייבות בנספחי הבינוי 1 ו-2.
3. קביעת הוראות להקמת מבנה ציבור בן 5 קומות, הכל בהתאם להוראות המחייבות בנספחי הבינוי 1 ו-2.
4. קביעת שטחי בניה עיליים בתחום התכנית.
5. קביעת מס' יחידות דיור ל-176.
6. קביעת השימושים המותרים באזור מגורים ג', ובשטח למבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת השימושים המותרים באזור לשטח ציבורי פתוח.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות בגין דרך מוצעת ושטח עם זיקת הנאה.
10. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
12. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1A, 1B
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך מוצעת	5
דרך ו/או טיפול נופי	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1A, 1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1A, 1B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1A, 1B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1A, 1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנית מאושרת	12,002	100
סה"כ	12,002	100

מצב מוצע

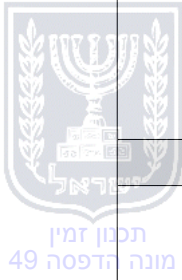
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	77.68	0.65
דרך מוצעת	1,656.87	13.90
מבנים ומוסדות ציבור	900.57	7.55
מגורים ג'	5,999.46	50.31
שטח ציבורי פתוח	3,289.45	27.59
סה"כ	11,924.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה ומחסנים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים בני 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת אשר כוללים 5 קומות חניה תת"ק, הכל בהתאם להוראות המחייבות בנספחי הבינוי 1 ו-2.</p> <p>2. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-8 מטרים לרבות מרפסות.</p> <p>3. תכסית בניה על-קרקעית לא תעלה על 45% תכסית.</p> <p>4. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לכל בניין, עם גמישות של עד 0.5 מ'. זאת במטרה למנוע יצירת קירות לחזית הרחוב ולשפר את הנגישות. מפלסי הכניסה הקובעת יעודכנו בהתאמה לתכנון המפורט של הדרך בתיאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>5. 20% לפחות מיחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>6. הבינוי וקירות התמך יתוכננו בדירוג המלווה את הטופוגרפיה במטרה ליצור מופע חזותי ראוי לכיוון השטח הפתוח ממזרח ומצפון.</p> <p>7. מבני המגורים יתוכננו באופן שיאפשרו מעבר חופשי להולכי הרגל מהרחוב המוצע אל הטיילת והשצ"פ שבצפון התכנית, ראה סעיף 4.1.2 (ד) להלן.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת 'סגירת מרפסות'. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. כל סטיה מהוראות אלה 4.1.2 (ב') תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספחי הבינוי כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. מיקום שטח זיקת הנאה בתשריט ובנספחי הבינוי מנחה ואינו מחייב ויקבע באופן סופי לעת הגשת הבקשה להיתר בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. שטח זה יפותח כמעבר רגלי בתאי שטח 1A ו-1B ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובפיקוחו וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבינוי בשטח.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה בלבד. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין לזיקת הנאה למעבר רגלי לתאי שטח ע"י מגיש התכנית.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. בתי כנסת ב. כיתות גן ילדים ג. מרכז לשירותי קהילה, רווחה, בריאות ותרבות ד. מקוואות ה. חניה ו. מחסנים וחדרים טכניים ז. מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי.. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יוגנוו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות הבניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. בניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק ב. מעברים ושבילי הליכה ג. מתקנים הנדסיים ותשתיות</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p>4.4</p>	<p>דרך מוצעת</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. תניה לאורך הדרך</p> <p>ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. תוואי דרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט.</p> <p>2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תוש"יה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס הועדה המקומית. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p>
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>תוואי הדרך ורוחבה יהא כמסומן בתשריט.</p>



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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 7	מעל הכניסה הקובעת 12	(3) 37.8	28.51	58	(2) 590.67	12091	1740	(1) 5153	1332	3866	2047	1A	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	7	12	(3) 37.8	29.75	118	(2) 548.08	21874	3649	(5) 7340	2784	8101	3991	1B	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	2	5	(6) 21.2			(2) 388	3520		1720	100	1700	907	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
580	(4)	(4)	1A	מגורים ג'	מגורים ג'
1180	(4)	(4)	1B	מגורים ג'	מגורים ג'
	(4)	(4)	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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:

- (א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה, מרפסות ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- (ב) שטחי הבניה המרביים העיליים בתאי שטח 1A+1B הינם 22000 מ"ר ובנוסף 1760 מ"ר למרפסות מקורות.
- (ג) ע"מ לאפשר גמישות בתכנון החניון יותר ניווד שטחי שירות תת-קרקעיים בין תת-תאי השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 3495 מ"ר לחניה וגרעינים ו 168 מ"ר עילי למגורים.
- (2) על קרקעית 45% תת קרקעית 80%.
- (3) גובה הבניה המרבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וחדר טכני בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית עד לגובה 3 מ' מעל המפלס רצפת גג עליונה.
- (4) כמפורט בתשריט.
- (5) מתוכם 6980 מ"ר לחניון וגרעינים ו 360 מ"ר עילי למגורים.
- (6) מעל גובה זה יותרו מעקה וחדר טכני.

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם 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>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בגבולות המגרש בתת-קרקע. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יועברו ככל האפשר אל השצ"פ הסמוך או לשטח הנופי הפתוח הסמוך על פי דרישות סעיף 23.3.2 בתמ"א 34 ב' 4 בעניין נושא העברת מי נגר לשצ"פ סמוך. במידה והעברת מי הנגר בחלק משטח התכנית לשצ"פ, לשטח הנופי או למתקני החדרה, תוכח כלא ישימה, יבוצעו הנחיות להחדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א ויקבע כי היקף התכנית הפנויה להחדרה לא יפחת מ 20% בתחום המגרש</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המרבי וגובה הבניינים המרבי בתכנית זו הינם מחייב וכל הגדלה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. קווי הבניה המפורטים בתשריט הינם מחייבים, שינוי קווי בניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. המרווחים בין הבניינים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו מ-8 מטר לרבות מרפסות והינם מחייבים. צימצום המרווחים בין הבניינים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	<p>6.7</p>

<p>6.7 סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>4. ביצוע הדרך בד בבד עם בניית מבני המגורים הינו מחייב, סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. המבנים המדורגים יהיו פתורים מהצבת קולטי שמש בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/ או מי מטעמו.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.10</p>
<p>א. סיום ביצוע בפועל של הדרכים והשצ"פ בתחום התכנית. ב. חיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית. ג. טופס איכלוס למבני הציבור שלגביהם הוגש היתר הבניה בהיקף שייתן מענה לצרכי האוכלוסיה הנובעים מהתכנית. ד. נטיעת עצים בוגרים.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. 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 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון ביוב לחיבור המתחם כולו למערכת סילוק השפכים העירונית. ד. תנאי להיתר בנייה לתא שטח 002 יהיה תאום עם המחלקה למבני ציבור. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם יחידת הנגישות העירונית. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות. בהתאם לאמור להלן בסעיף "שמירה על עצים בוגרים". ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בדבר זיקות ההנאה בתחום הבניינים. ט. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים ולזיקות ההנאה בתחום שבין הבניינים בתאום עם מהנדס העיר.</p>	

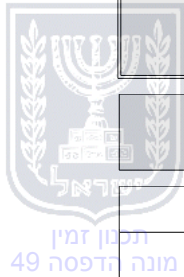




6.11 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>י. באם יבנה תחילה תת-תא שטח 1B, תותר בניית חניון בתת-תא שטח זה בלבד, תוך הצגת תכנית צל המתארת את הרחבתו לתת-תא שטח 1A בשלב מאוחר יותר.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא מתן היתר בניה לגני הילדים ובית הכנסת שבתחום התכנית, בהיקף שייתן מענה לצרכי האוכלוסיה הנובעים מהתכנית.</p> <p>יב. כתנאי להיתר בניה תיאום התכנון המפורט עבור רצועת השצ"פ (תא שטח 4) עם מהנדס העיר לרבות מפלסי פיתוח, גובה, פיתוח נופי וגינון, ספסלים, מצפה, תאורה, נגישות וחיבור הטיילת עם פרויקט קאנטרי רמות.</p> <p>יג. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, אדריכל העיר, כיבוי אש והגיוחון.</p>	

6.12 חומרי חפירה ומילוי	
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

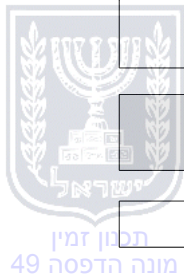
6.13 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית כל מבנה מגורים בתחום התכנית	הבניה תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה	1. הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הגשת היתר למבנה הציבור בהיקף שייתן מענה לצרכים הנובעים מהתכנית.
3	טופס אכלוס למגורים	1. סיום ביצוע המבנה לצרכי ציבור בהיקף שייתן מענה לצרכים הנובעים מהתכנית. 2. סיום ביצוע השטחים לצרכי ציבור שבתחום התכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.



7.2 מימוש התכנית

תחילת עבודות בניה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.