

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0217364

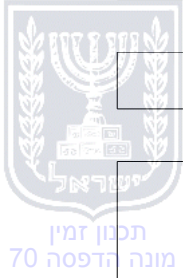
בנוי למסעדה ולבניני ציבור ופיתוח גינות, רמת מוצא, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה שינוי יעודי קרקע של שלוש חלקות: 49 בגוש 30312 ו 58 ו 12 בגוש 30311 בשכונת רמת מוצא בירושלים.
התכנית קובעת את מתכונת הבינוי להקמת מסעדה בשטח המסחר שבתכנית ולהקמת גן ילדים ומועדון בשטח לבנייני ציבור שבתכנית.
כמו כן, התכנית מכשירה בנין קיים המשמש כבית ספר לאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים וקובעת אותו כבנין לשימור.
התכנית קובעת הוראות פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים.
התכנית קובעת מבנים וחלקי מבנים להריסה (לרבות את הריסת מסעדת בלאק סטיר), עצים לשימור/להעקפה/לעקירה.
התכנית קובעת הוראות להקמת חניה ציבורית ולביצוע מדרכה ציבורית בקטע מרח' המתנחלים בהר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בנוי למסעדה ולבנייני ציבור ופיתוח גינות, רמת מוצא,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0217364 מספר התכנית

9.734 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה 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	215927
	קואורדינאטה Y	633336

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בסמוך לכביש 396, רחובות שמואל ברוזה, אריה מקלף ורמת מוצא.

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	רמת מוצא		

שכונה מוצא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30311	מוסדר	חלק	12	58
30312	מוסדר	חלק		49

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2011	4241	6238	הוראות תכנית תתל/ 16 תחולנה על תכנית זו, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.	כפיפות	תתל/ 16
11/02/2014	3758	6754	הוראות תכנית תתל/ 2 תחולנה על תכנית זו, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.	כפיפות	תתל/ 2
31/12/1992	852	4070	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 4249.	החלפה	4249
16/06/1969	1656	1532	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 945/ ג.	החלפה	ג /945



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב גליא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דב גליא			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי לחלקה 12 ו 58 בגוש 30312. גיליון 2 נספח מס' 1. הנספח מחייב לנושאים הבאים: מס' הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי ושטחי הבנייה המירביים.	10: 04 05/10/2016	דב גליא	29/09/2016	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי לחלקה 49 בגוש 30312. גיליון 1 נספח מס' 1. הנספח מחייב לנושאים הבאים: מס' הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי ושטחי הבנייה המירביים.	10: 27 20/05/2019	דב גליא	20/05/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 12 23/01/2019	אדיר	29/12/2014		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 3 גליון מספר 3 בתחום חלקה 12 ו- 58 בגוש 30311	11: 07 17/08/2016	משה אלבוחר	21/05/2015	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מספר 3 גליון מספר 1 התחברות למצב קיים	10: 09 23/01/2019	משה אלבוחר	01/11/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מספר 3 גליון מספר 2 התחברות מחלף מוצא	10: 10 23/01/2019	משה אלבוחר	01/11/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		10: 35 13/06/2019	דב גליא	09/10/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		15: 07 10/06/2019	דב גליא	10/06/2019		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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		אגף תכנון העיר	ירושלים	(1)		02-6297337	02-6297777	vnrevi@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

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
	עורך ראשי	דב גליא	9981	דב גליא	ירושלים	אגרון	24	02-6259695	02-6256821	dovgali@013.net.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
יועץ דרכים	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	(2)	24	02-6795581	02-6795571	mast3@bezeqint.net
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא (3)	1	02-5816818	02-5816818	medmlv@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: רח' האומן 24 ירושלים.

(3) כתובת: בניין פארק סנטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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**

קביעת בנוי להקמת מסעדה ובנייני ציבור וקביעת הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים וחניה ציבורית, רמת מוצא, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחר, לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח לחניה ציבורית, ולשטח לדרך ו/או טיפול נופי.

2. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח פתוח ציבורי ולדרך.

ב) קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה מסעדה הקיים בתחום תא שטח מס' 1 וקביעת בנוי להקמת בנין חדש במקומו, לשימוש מסעדה בהתאם לנספחי בנוי ופיתוח.

ג) קביעת בנוי להקמת בנין חדש לשימוש גן ילדים ומועדון, בתחום תא שטח מס' 2B, בהתאם לנספחי בנוי ופיתוח.

ד) קביעת בינוי לבית הספר לילדים עם צרכים מיוחדים, בתחום תא שטח מס' 2A, בהתאם לנספחי בנוי ופיתוח הקיים בשטח.

ה) קביעת הוראות לביצוע חניה ציבורית שתשמש את הבניינים המפורטים לעיל, בתחום תא שטח מס' 3, בהתאם לנספחי חניה ופיתוח.

ו) קביעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים.

ז) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי שטחי הבניה המירביים, קווי הבניין המרביים והשימושים המותרים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתחום התכנית.

ח) קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לפיתוח ותחזוקתו.

ט) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

י) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, ומדרכות להריסה.

יא) קביעת הוראות בגין בנין לשימור.

יב) קביעת הוראות בגין: עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים להעתקה.

יג) קביעת הוראות בגין: הרחבת דרכים קיימות וביצוע חניה ציבורית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
מתקנים הנדסיים	6
מבנים ומוסדות ציבור	2A, 2B
שטח ציבורי פתוח	7, 4
דרך מוצעת	8, 3
דרך ו/או טיפול נופי	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2A
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	2B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2A, 2B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	5
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	8
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2B
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
חניה	דרך ו/או טיפול נופי	5
חניה	דרך מוצעת	8, 3
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	2A
חניה	מתקנים הנדסיים	6
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	5
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2A, 2B
להריסה	מסחר	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2A
ציר	דרך ו/או טיפול נופי	5
ציר	דרך מוצעת	3
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	2A, 2B
ציר	מתקנים הנדסיים	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניין ציבורי	5,798.63	59.76

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד	שצ"פ
40.24	3,904.15		
100	9,702.78	סה"כ	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
2.85	276.58	דרך ו/או טיפול נופי	
10.84	1,051.55	דרך מוצעת	
9.04	877	מבנים ומוסדות ציבור	
5.16	500.04	מסחר	
0.36	35.28	מתקנים הנדסיים	
71.75	6,959.49	שטח ציבורי פתוח	
100	9,699.94	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסעדה	
הוראות	4.1.2
הוראות בנייני	א
א. הבניין הקיים בתחום תא שטח מס' 1 ייהרס ובמקומו תותר הקמת בניין חדש, לשימוש מסעדה. בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3 ובתחום קוי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ב. מס' הקומות המירבי לא יעלה על קומה אחת וגובה הבנייה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.	
חניה	ב
2. חניה: א. החניה תהא על פי התקן בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ב. מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 3, כמפורט בנספח התנועה בגליונות מס' 1 ו-3. ג. תנאי למתן היתר בנייה בשטח תא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת לבניין שיוקם בתא שטח זה, בתחום תא שטח מס' 3, לרבות מערך החנייה לבאי המסעדה, לנכים, לפריקה וטעינה ולרבות הסדרי הכניסה והיציאה אליה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע החנייה בתחום תא שטח מס' 3 יהא בד בבד עם ביצוע הבנייה בתחום תא שטח מס' 1. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בתחום תא שטח מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע החנייה הנדרשת לבניין המוצע בשטח זה, להנחת דעת עיריית ירושלים. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נתיבי ישראל.	
סטיה ניכרת	ג
1. קו הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי המפורטים בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל תוספת קומות מעבר למפורט תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 4. השימושים הקבועים בכל ייעוד הינם מחייבים וכל סטייה מהשימושים שצוינו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 5. לא יערכו שינויים בחזיתות המבנה או בפנים המבנה אלא עם כן ניתנה רשות על ידי מחלקת	

מסחר	4.1
	שימור של עיריית ירושלים.
עיצוב אדריכלי	ד
<p>א. הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	
איכות הסביבה	ה
<p>תנאי להיתר בניה של מבנה המסחר יהיה שמערכות האוורור, הסינון, והמיזוג יהיו מערכות מוגברות וימוקמו בתוך מבנה המסעדה למעט נקודת הפליטה.</p>	
אקוסטיקה	ו
<p>1. סמוך לקו הכחול של התכנית, בגבול שבין פינת הישיבה של המסעדה לבין המגורים - בצפון-מזרח התכנית, תיבנה גדר אבן בגובה של 2-מ'. 2. חל איסור על התקנת מערכות הגברה ורמקולים ולא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בית העסק כולל רחבת הישיבה בצפון המסעדה ובמרחב הציבורי. 3. לא תותר פעילות בשום צורה שהיא על גג המסעדה. 4. מערכות מיזוג האוויר יכללו מערכת השתקה אקוסטית וימוקמו הרחק ככל הניתן מהמגורים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה אקוסטית ביחס לדרך הארצית. ככל שימצא כי נדרש הקמת מיגון אקוסטי יבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר. 6. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האמצעים הנדרשים להפחתת זיהום האוויר בשל השלכות הדרך ויישום המלצות הבדיקה בהיתר.</p>	
הריסות ופינויים	ז
<p>סימון מהתשריט : להריסה ביצוע ההריסות יהווה תנאי להיתר להקמת הבניין המסחרי בלבד.</p>	
תשתיות	ח
<p>קו עילי של חח"י - יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.2
שימושים	4.2.1
חדר טרפו עבור טרנספורמטור 1	
הוראות	4.2.2
איכות הסביבה	א
<p>תנאי למתן היתר יהיה שחדר השנאים יוקם כמבנה טמון בקרקע או בחלק של בניין ויתואם מראש עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
חשמל	ב
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים .</p>	



<p>4.2</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>
<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.3.2</p>	<p>תא שטח מס' 2A בית ספר לילדים בעלי צרכים מיוחדים. תא שטח מס' 2B מועדון לקהילה בקומת הקרקע וגן ילדים בקומה א' וחצר צמודה לו.</p>
<p>א</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>תא שטח מס' 2A:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום תא שטח מס' 2A קיים בית ספר לילדים בעלי צרכים מיוחדים. בשטח זה, הבינוי יהא כמפורט בנספחים 1-3 ובתחום קווי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מס' הקומות המירבי לא יעלה על קומה אחת כקיים בשטח וגובה הבנייה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו נספח מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי ושטחי הבנייה המירביים. בניין לשימור: הבניין המסומן בנספח הבינוי בצבע סגול הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: לא תותר הריסת הבניין לשימור ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. לא תותר כל תוספת לבניין המיועד לשימור. חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה וייהרסו/יפורקו כתנאי למתן היתר בנייה לבניין.
<p>ב</p>	<p>הוראות בניו</p> <p>תא שטח מס' 2B:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום תא שטח מס' 2B תותר הקמת בניין חדש עבור השימושים המפורטים בסעיף 4.3.1 לעיל, שטח המועדון הקהילתי לא יפחת מ 128 מ"ר, בהתאם למפורט בנספחים 1-3 ובתחום קווי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מס' הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות וגובה הבנייה המירבי יהא כמפורט בנספח הבינוי מס' 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו נספח מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי (בכפוף למפורט להלן), ושטחי הבנייה המירביים. יותר שינוי של עד +0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי מס' 1. השטח בנוי לכיתת גן לא יפחת מ 128 מ"ר + 175 מ"ר החצר. כמפורט בנספח הבינוי מס' 1. לא ניתן יהיה לפתוח פתחים בחזית הדרומית של הגן כשמסומן קו בניין 0.
<p>ג</p>	<p>חניה</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. החניה תהא לפי התקן בעת מתן היתרי הבנייה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 3, כמפורט בנספח התנועה בגיליונות מס' 1 ו-3.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בנייה בתאי שטח מס' 2A ו-2B הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת לבניינים שבתחום תאי שטח אלה, בשטח החניה הציבורית שבתחום תא שטח מס' 3, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>ביצוע החניה בתחום תא שטח מס' 3 יהא בד בבד עם ביצוע הבנייה בתחום תאי שטח מס' 2A ו-2B.</p> <p>מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בתחום תאי שטח מס' 2A ו-2B, אלא לאחר השלמת ביצוע החניה הנדרשת עבור הבניינים בתאי שטח אלה, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>קו עילי של חח"י - יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה הטמנת קו מתח גבוה באדמה כדי להבטיח רמת קרינה המתאימה לשימוש המבנה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>גינה שכונתית הכוללת, בין היתר: מתקני משחקים, פינות ישיבה, גינון ונטיעות, פרגולות, שבילים, מתקני תאורה והשקיה וכד', הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. בתחום תא שטח מס' 4 תותר הקמת משטח נסיעה באופניים.</p> <p>בתחום תא שטח מס' 7 תותר הקמת פינות ישיבה בצורת אמפיתיאטרון קטן ופתוח וכן מבנה לשירותים ציבוריים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטחים הצבועים בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים ותחולנה עליהם הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.</p> <p>2. בתחום תאי שטח מס' 4 ו-7 תפותחנה גינות שכונתיות בהתאם למפורט</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>בנספחים מס' 1 ו-2. 3. השימושים יהיו כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל. 4. קווי הבניין המירביים להקמת השירותים הציבוריים בתחום תא שטח מס' 7 יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע גליון מס' 2 בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ב	<p>חניה החניה הנדרשת עבור תא שטח מס' 4 תבוצע בתחום תא שטח מס' 3. החניה הנדרשת עבור תא שטח מס' 7 תבוצע בתחום תא שטח מס' 8.</p>
ג	<p>זיקת הנאה השטח המסומן בתחום תא שטח מס' 4 בצמדי קווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהיא. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל, כמפורט בנספח הבינוי מס' 1, ותובטח בו גישה חופשית לציבור ללא מגבלה כלשהיא. לשם הבטחת המצוין לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח תא שטח 4 ו/או 2A ו/או 2B, (הראשון מביניהם) כתנאי למתן היתר בנייה בשטח תאי שטח האלה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי שטח מס' 4 ו-7 יהא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינות ונטיעות, מתקני משחקים, מתקני השקיה, מתקני הצללה, שבילים, רמפות, מבנה השירותים המוצע, תכנון החניה הנדרשת וכד'. הכל לפי דרישת האגף לשיפור פני העיר והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. תנאי למתן היתר בנייה לאמפי בתא שטח 7 יהיה בדיקה אקוסטית של מיקום האמפי וחוות דעת לגבי השפעתו הסביבתית לרבות רעש הצפוי למגורים הסמוכים.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטחים הצבועים בתשריט (גליונות 1 ו-2) בצבע אדום הם שטחים של דרך ציבורית מוצעת. ג. תכנון הדרכים והחניה הציבוריים שבתחומן יהא כמפורט בנספח תנועה גליונות מס' 1-3. מודגש בזאת כי התכנון כאמור הינו תכנון מנחה וייקבע סופית ובאופן מפורט לעת</p>



4.5	דרך מוצעת
	מתן היתר הבנייה, ע"י המחלקה להסדרי תנועה וע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ד. סעיף זה מתייחס לדרכים שאינן דרכים ארציות.
ב	חניה השטחים המסומנים בתשריט (גליונות 1 ו-2) בקווים אלכסוניים שחורים שתי וערב הם שטחי חניה ציבורית, וחלות על שטחים אלה הוראות סעיפים 4.1.2, ו-4.3.2 ג' לעיל.



4.6	דרך ו/או טיפול נופי
	שימושים
4.6.1	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	דרכים א. השטח הצבוע בתשריט (גיליון מס' 1). שטח זה ישמש כמדרכה לרבות שימור עצים. ב. תכנון שטח זה יהא כמפורט בנספח מס' 3 ו-1. מודגש בזאת כי התכנון כאמור הינו תכנון מנחה וייקבע סופית ובאופן מפורט לעת מתן היתר הבנייה, ע"י המחלקה להסדרי תנועה וע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)		1	4.7 (1)	33	33	140			140	432.98	2A	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(3) 0	(2) 3	(3)		2	8	32	60	268		41.8	226.2	444.03	2B	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 0		1	4.5	34	34	170		20	150	500	1	מסחר	מסחר
(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0	1	0	0	100	100	35	35	0	0	35.2	6	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	(5)	(5)		1	2.7	0.6	0.6			35		5802.75	7	אחר	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי מבנה קיים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט

(4) קו הבניין אפס הינו עבור מתקן הנדסי ויהיה בתת קרקע בלבד..

(5) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70






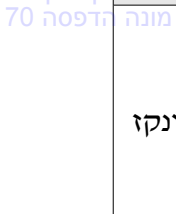

תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.1</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית תחריג את תחום הארציות מההפקעות.</p>	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגיש התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלוקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, ראשית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. תנאי למתן היתר יהיה שחדר השנאים יוקם כמבנה טמון בקרקע או בחלק של בניין ויתואם מראש עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.5 תקשורת</p>	<p>6.5</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>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום ובהתאם להנחיות מ' הגננות בעירית ירושלים. ג. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויעתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p>	

	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגגנות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בתחום התכנית בהתאם לתאום פקיד היערות או מי מטעמו.</p> <p>ד. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גגנות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט.</p>	
	<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית.</p>	
	<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 	
	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד 	
	<p align="center">ביוב</p>	<p align="center">6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום היטלי ביוב כחוק. 2. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז, הנחתם, תחזוקתם והחלפתם, בתחום השטחים שבתכנית. 3. חיבור הביוב של המבנים המתוכננים יהיה לשוחות הקיימות במורד, בצידו הצפון מזרחי של השטח המתוכנן. 4. אם יהיה צורך להעתיק קו ביוב ו/או ניקוז קיים, כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת תכנית הבניה, מגיש מגיש הבקשה להיתר יישא בכל האחריות הכספית לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לרוויס הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה. 5. מגיש הבקשה להיתר יישא בעלויות של בניית קירות תומכים ודרכי השירות לקווי הביוב, אם 	

6.10

ביוב

- אלו יידרשו במסגרת התכנון המפורט.
- מגיש הבקשה להיתר יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.
 - קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהם.
 - כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת ביוב וניקוז ובאחריות מגיש הבקשה להיתר.
 - חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.
 - לא תותר בניה מסוג כלשהיא מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים נוספים למתן היתר בניה:
- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וכדומה, הכל כדרישות מהנדס העיר.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר.
 - 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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
 - ביצוע כל האמור לעיל יבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה.
 - תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה הציבור שבתכנית הוא תיאום התכנון המפורט עם המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת שנאים ו/או חדר מיתוג.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בעיריית ירושלים.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת הגיחון- מפעלי מים, לעניין תכנון האינסטלציה ואספקת המים והבטחת מערכות וזכויות הגיחון במקרקעין.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון וביצוע קוי ביוב וניקוז בתחום התכנית עם המח' לביוב וניקוז בחברת הגיחון.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור אגף שיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח יהיה בד בבד עם ביצוע הבניה ולא ינתן טופס 4 ו/או תעודות גמר כל שהוא אלא לאחר השלמת ביצועו. כמו כן לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאחר שיקום השטחים הגובלים במגרש במידת הצורך ופינוי פסולת בניה מתוכם.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס 2A יהיה תיאום עם מח' מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>א) לא יערכו שנויים בחזיתות המבנה או בפנים המבנה אלא עם כן ניתנה רשות על ידי מחלקת שימור של עיריית ירושלים. כל סטייה מקביעה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב) קירות אשר ניבנו מסביב ובצמוד למבנה יהרסו ויתוקנו נקודות החיבור אל מבנה המקורי.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לפינוי עודפי עפר ופסולת בנין ופירוט האמצעים למניעת מטרדי רעש מהבניינים המוצעים לאישור המח' לאיכות הסביבה. אמצעי הגנה אקוסטית יוקמו באחריות היוזם.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>15. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות תכנון מפורט של מקומות החניה הנדרשים ודרכי הגישה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בתחום תא שטח מס' 3 הוא תיאום עם מחלקת השימור ואם האגף לשיפור פני העיר וקבלת אישורם לתכנון המפורט.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה בכל בניין במתחם הוא אישור בכתב מחח"י מחוז ירושלים.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>20. תנאי למתן היתר יהיה שחדר השנאים יוקם כמבנה טמון בקרקע או בחלק של בניין ויתואם מראש עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מקורות לעניין מיגון הקו או העתקתו.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.12
היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.13
המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בשטח תא השטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר.	
בטחון ובטיחות	6.14
1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.	

6.14	בטחון ובטיחות
	2. תוואי לצנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל מגרש	תבוצע בהינף אחד בלבד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער להוציא היתר לתכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70