

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0624627

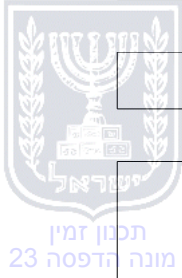
שטרן 8 קרית יובל ירושלים

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:
20/08/2019

להפקיד את התכנית
12/12/2019

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

א. תאור מיקום :

התכנית מוצעת על חלקות 96, 97, ברחוב שטרן 8, בשכונת קרית יובל בירושלים. בשטח קיים בנין מגורים בשתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד.

ב. רקע להגשת התכנית :

בשטח הנידון הוגשה בקשה לתמ"א 38.2 (הריסת מבנה קיים ובנית מבנה חדש) שמספרו : 15/128. מטרת התוכנית הינה הוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות הניתנות במסגרת תמ"א 38.2, קווי בנין חדשים והריסת חריגות בנייה בשצ"פ הגובל במגרש.

במסגרת תמ"א 38.2 ניתן לבנות בחלקה 3,392 מ"ר שטח עיקרי. תכנית זו מציעה תוספת של 511 מ"ר שטח עיקרי מעבר לזכויות הבניה בתמ"א.

סה"כ שטחים מוצעים בתכנית זו 8103.35 מ"ר שהינם 751.71% משטח החלקה.

מחלקה 97 המוגדרת כשצ"פ במצב המאושר וגם במצב המבוקש תגרע רצועה של מטר אחד לאורך המגרש לטובת הסטת מגרש המגורים לפנים השצ"פ. השטח שנגרע מהשצ"פ יוקצה לטובת הרחבת דרך בחזית הבניין.

התוכנית בסמכות וועדה מחוזית עקב תוספת זכויות בנייה.

ג. מצב מאושר : חלקה 96- אזור מגורים מיוחד, חלקה 97- שצ"פ. מצב מוצע : חלקה 96- מגורים ד', חלקה 97- שצ"פ.

ד. במהלך השנים ניתנו היתרי בניה לתוספות בחזית האחורית של הבניין, בפועל בוצעו חריגות בשטח המגרש ובשצ"פ הגובל.

תכנית זו מציעה הריסת כל חריגות הבניה בשצ"פ והסדרתן לטובת הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שטרן 8 קרית יובל ירושלים

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0624627

שטח התכנית 1.2 1.924 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

217175 קואורדינאטה X

629325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שטרן 8, קרית יובל, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30413	לא מוסדר	חלק	96-97	

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 23



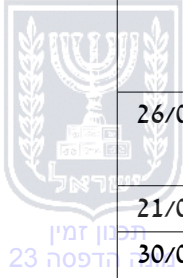
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1984	3563	3101	תכנית זו מחליפה את תכנית 3318.	החלפה	3318
21/01/2010	1593	6052		כפיפות	ב /5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
20/05/1971	1747	1722	תכנית זו מחליפה את תכנית 1596.	החלפה	1596
17/05/1967		0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תרשצ/ 4 / 5 /08 .	החלפה	תרשצ/ 4 /08 / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים.	13: 18 28/11/2019	ניסים פינס	28/10/2019			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט נספח עצים.	12: 35 04/12/2019	גיא חן	01/12/2019			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי 1 מתוך 2. מחייב לעניין קווי בניין ; מס' קומות ; נסיגות ; מפלס 0.00 ; מפלסי פיתוח.	09: 37 02/12/2019	גיא חן	20/03/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי 2 מתוך 2. מחייב לעניין קווי בניין ; מס' קומות ; נסיגות ; מפלס 0.00 ; מפלסי פיתוח.	09: 37 02/12/2019	גיא חן	06/05/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח טבלת שטחים	09: 37 02/12/2019	גיא חן	06/05/2019	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		09: 38 02/12/2019	לב ללצ'וק	20/03/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר חתום	09: 29 02/12/2019	גיא חן	03/06/2019		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
	פרטי	ניהול ויזום בע"מ אוחנה גרופ ד.ש. 1998			תל אביב- יפו	מנורת המאור	8	03-6326222		b.r.rabinovich@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניהול ויזום בע"מ אוחנה גרופ ד.ש. 1998			תל אביב- יפו	מנורת המאור	8	03-6326222		b.r.rabinovich@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא חן	106406	געש אדריכלים ויועצים בע"מ	ירושלים	דרך חברון	101 א	02-6481123		mail@g-a-s.co.il
	יועץ תחבורה	לב ללצ'וק	73562		פתח תקוה	בן יהודה	1	053-6270366		lelthuk@gmail.com
	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	דרך המיסדים	23	03-9675499		nissim@agro-up.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502		zd5838502@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

שינוי ייעוד, הרחבת דרך, הסדרת שצ"פ, הריסת פלישות וחריגות בניה, הגדלת קווי הבניין, הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 8 קומות, הוספת זכויות בניה ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ושצ"פ לאזור מגורים ד', שצ"פ ודרך.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 8 קומות בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.
8. קביעת הוראות להריסת חריגות בניה, מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות לפיתוח דרך.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
12. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
13. קביעת הוראות להפרשה מבונה לצרכי ציבור. (אם נדרש לאחר תאום עם המחלקה למדיניות התכנון)
14. קביעת שלביות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

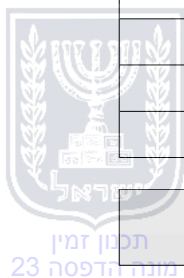
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	4, 3

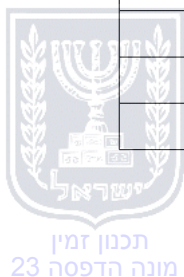
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מוצעת	4, 3
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2



3.2 טבלת שטחים

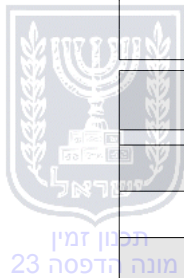
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
57.06	1,097.82	מגורים
42.94	826.3	שצ"פ
100	1,924.12	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.95	56.68	דרך מוצעת
57.06	1,097.82	מגורים ד'
40	769.62	שטח ציבורי פתוח
100	1,924.12	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. הפרשה מבונה לצרכי ציבור (אם נדרש לאחר תאום עם המחלקה למדיניות התכנון)	
הוראות	4.1.2
קווי בנין קווי בנין א. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי. ב. קו הבניין המזערי כלפי השצ"פ יהיה 30 ס"מ.	א
חניה א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד. ג. יותר מיקום הרמפה והמיסעה מתחת לשצ"פ כפי המוצג בנספח הבינוי.	ב
היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	ג
סטיה ניכרת א. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.	ד
עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	ה
פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970.	ו
קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	ז
תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומי ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או 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 עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת	ח



4.1	מגורים ד'
	<p>(למעט מתקנים סלולאריים), 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 יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי של כל הפלישות, חריגות ועבירות הבניה.</p> <p>ד. אישור מחלקת איכות הסביבה את התכנית, לרבות נספח הידרולוגי והאמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם.</p> <p>ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם להנחיות לתכנון חניה, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובהתאם להנחיות אגף תושבי"ה, לרבות לגבי מתקני החניה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית תנועה מפורטת לאורך רחוב שטרן בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>ז. תאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>ח. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתרה על פי כל דין לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. יעודכן לפי סקר עצים מעודכן</p>
יב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>ב. גובה הגדרות המקיפות ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה גדרות בחזית מגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה הסמוכים.</p> <p>ג. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו לפי נספח הבינוי ובכל מקרה במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינה ציבורית, פינות ישיבה ומדשאה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטחים המסומנים בתשריט כשטח ציבורי פתוח יפותחו לטובת הציבור, תכנון מפורט של שטחים אלו יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפי"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים</p>
ב	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה פיתוחו בפועל של השצ"פ.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי א. תנאי להיתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית תנועה מפורטת לאורך רח' שטרן בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
4						2377.42	0	1830.71	3895.22	1105.84	1	מגורים ד'	מגורים ד'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.1</p>
<p>טיפול וסידור השצ"פ. נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>הנחיות לחדר שנאים : לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. בהתאם לחוות הדעת של מחלקת איכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה כמו"כ כתנאי למתן היתר בניה תדרש הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בליווי נספח הידרולוגי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפי"ע. חדר השנאים ימוקם בהתאם לחוות הדעת של חברת החשמל, אך ללא סתירה לחוות הדעת של מחלקת איכות הסביבה ואדריכל העיר.</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>עבור הפרוייקט יש לתכנן 2 מוטמנים בחזית הבנין כולל תאום תשתיות. בשלב קבלת ההיתר יש לתאם מיקום וגודל המתקנים בהתאם להנחיות אגף תברואה.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. השטח 2706/0 "ירושלים מנחת" י"פ : 1091 עמ' 1468 מיום 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, יביצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות . 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו ע"ח היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם התכנון המפורט של תחנות השנאים עם חח"י ויוגש לאישורה. ב. לא תותר הקמה של מבנה שנאים נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין, בהתאם לחוות הדעת של מחלקת איכות הסביבה, חדר השנאים ימוקם בהתאם לחוות הדעת של חברת החשמל, אך ללא סתירה לחוות הדעת של מחלקת איכות הסביבה ואדריכל העיר. מידות מדוייקות של שטח עבור חדר השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תוכנית מפורטת בשלב הבקשה להיתר בניהוכתנאי למתן היתר. חדר השנאים יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י</p>	

חשמל	6.5
<p>לגבי איורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'. תנאי למיקום חדר השנאים- אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא. תנאי למתן היתר בניה לפרוייקט- תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקירבת המתקנים, סיכון תשתיות וכו') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>	



שרותי כבאות	6.6
<p>*תוואי צנרת גז במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז. *אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. *אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתוכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה *דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחבשל 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. * אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. * על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448. *אין באישור תוכנית זו פטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה. *כדי לספק כמויות מים נדרשות מומלץ שקודר הקו העירוני יהי מיני 6" *יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בבניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות)- 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. בבניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות)- 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. בבניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות)- 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. בבניין משולב מסחר ומגורים- 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. באזור משולב, מסחר ותעשייה- 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי אש בלבד ותיהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p>	



אדריכלות	6.7
<p>גובה חדר העלייה לגג יהיה 2.20 מ', ומעקה הגג יהיה בגובה המסתיר את המתקנים שעל הגג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום האדריכלות עם אדריכל העיר.</p>	

6.8 חניה	
	החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.9 זיקת הנאה	
	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>

6.10 דרכים תנועה ו/או חניה	
	<p>ייקבע כי המדרכה לאורך הפרויקט תישאר רציפה והמשכית וכי לא תותר קטיעת הרציפות המפלסית בשל שיפועי רמפות הכניסה והיציאה מהחניון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה	<p>אישור תכנית פיתוח של השצ"פ בתאום עם אגף שפ"ע, ותנאי לטופס איכלוס יהיה פיתוחו בפועל.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

