

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0772335

הוספת זכויות בנייה וקומות במבני ציבור, גבעת האנטנה, ירושלים

ירושלים

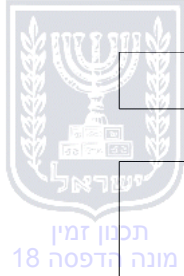
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב 'תורה ועבודה' בשכונת בית וגן.
על שטח התכנית חלות שתי תכניות: במ/5117 ו-101-0072595. בתכניות אלה נקבעו הוראות בינוי ופיתוח להקמת בניני ציבור (תלמוד תורה, בתי כנסת ושימושים נוספים בהתאם לצרכי השכונה),
תוך קביעת קווי בנין מירביים, קביעת קומות מירבי (3 קומות) וזכויות בניה מירביות (100%).
בתחום התכנית נבנו תלמוד תורה, גני ילדים ומתנ"ס ובקרוב יוחל בהקמתו של בית כנסת ע"י היתר בניה מס' 2016/0223.01.
מטרות התכנית המוצעת הן תוספת שימושים.
לשימושים הקיימים/והמאושרים בשטח, תוספת קומות מעל חלק מהבנינים הקיימים/המאושרים ותוספת זכויות בניה, תוך קביעת בניי והוראות בינוי ופיתוח בשטח.
התכנית המוצעת מגדירה חלוקה לשלושה תאי שטח וזכויות בנייה נוספות כדלהלן:
תא שטח 1A - תלמוד תורה- תוספת שתי קומות מעל בנין תלמוד תורה קים.
תא שטח 1B - מתנ"ס וגני ילדים- תוספת ארבע קומות מעל גני הילדים ושתי קומות מעל המתנ"ס.
תא שטח 1C - בית כנסת - תוספת שתי קומות מעל בית הכנסת המאושר בהיתר בניה מס' 2016/0223.01.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בנייה וקומות במבני ציבור, גבעת האנטנה,
ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0772335

מספר התכנית

4.753 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

מחוזית

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 217141

קואורדינאטה Y 630590

1.5.2 תיאור מקום

שכ' בית וגן, רח' תורה ועבודה מס' 10, השטח הידוע כמתחם "גבעת האנטנה".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30343	מוסדר	חלק	81	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0072595	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 101-0072595 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0072595 ממשיכות לחול.	6708	1857	04/12/2013
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
במ/ 5117	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' במ/ 5117 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 5117 ממשיכות לחול. תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 5117. הוראות תכנית במ/ 5117 לא תחולנה על תכנית זו.	4577	95	24/10/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גלית נתן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גלית נתן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/02/2020	גלית נתן	09: 10 26/11/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	07/01/2020	אורי אייגנר	13: 45 07/01/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	2	18/07/2020	אורי אייגנר	13: 51 07/01/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	11/08/2020	רולי פלד	11: 53 26/11/2020	חלופה 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/10/2020	רולי פלד	15: 45 24/11/2020	חלופה 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/12/2019	ראובן אלסטר	13: 53 07/01/2020		לא

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, רשות מיקומית		אגף תכנון עיר, עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337		

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	גלית נתן		בר, שיפמן-נתן אדריכלים	ירושלים	יד חרוצים	6	02-6740674		info@ybgzna.com
	אגרונים	אורי אייגנר	037998085		ענב	(1)				oritrees@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תחבורה	מהנדס	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com

(1) כתובת: ישוב ענב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הוספת אחוזי בנייה וקומות וקביעת בינוי לתוספות בניה עבור בניני ציבור, רח' תורה ועבודה, בית וגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת בינוי לתוספת בניה לבניני ציבור בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מעל בניין קיים בן קומה אחת המשמש כגן ילדים, לשימושים רווחה, חינוך, קהילה ודת.

2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 3 קומות המשמש כמתנ"ס, עבור שימושי רווחה, חינוך, קהילה ודת.

3. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בנין המשמש לבית כנסת עבור בית כנסת נוסף.

4. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בנין המשמש כתלמוד תורה לשימושי חינוך ודת.

ב. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.

ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל 8821 מ"ר, מתוכם 7646 מ"ר שטחים עיקריים ו-1175 מ"ר שטחי שירות.

ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1A, 1B, 1C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1C
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1B, 1C
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	1A, 1B, 1C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	4,753	100
סה"כ	4,753	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,744.17	100
סה"כ	4,744.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, רווחה, קהילה, דת וכל שימוש שיידרש ע"פ סעיף 188 לחוק התו"ב בתאום עם מחלקת מדיניות תכנון. תא שטח 1A - תלמוד תורה ודת תא שטח 1B - מתנ"ס, גני ילדים, רווחה, קהילה ודת תא שטח 1C - בתי כנסת
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותרנה תוספות בניה לבנייני הציבור שבתחום חלקה 81 בגוש 30343 בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 וכמפורט להלן: א. תותר תוספת של 4 קומות מעל בנין קיים בן קומה אחת המשמש כגני ילדים, עבור שימושי רווחה, חינוך, קהילה ודת, בתחום תא שטח מס' 1B. ב. תותר תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים בן 3 קומות המשמש כמתנ"ס, עבור שימושי רווחה, חינוך, קהילה ודת, בתחום תא שטח מס' 1B. ג. תותר תוספת של 2 קומות מעל בנין המאושר בהיתר בניה מס' 2016/0223.01 לבית כנסת, עבור בית כנסת נוסף, בתחום תא שטח מס' 1C. ד. תותר תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים בן 4 קומות המשמש כת"ת, עבור שימושי חינוך ודת, בתחום תא שטח מס' 1A. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. 3. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 4. תכנון תוספת הבניה והקמתן יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים ולסטנדרט הבניה המקובלים בעיריית ירושלים.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח המעטפת האנכית (חזיתות) ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. ישולבו פתרונות הצללה מתאימים כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל. 4. גגות שטוחים יותרו לשימוש כחצרות לפעילות גני ילדים. 5. השילוט בבניין יבוצע בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. 6. כל הגדרות וקירות התמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גדרות מתכת תהיינה גדרות סבכה. יאסר השימוש בגדרות רשת. 7. גגות שטוחים יותרו לשימוש לפעילות.
ג	איכות הסביבה 1. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 2. לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תאי השטח למבנים ומוסדות ציבור או בסמוך אליהם.

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

המרחק להתקנת מתקן לאגירת גז מגבול תא השטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

3. על היתר הבניה לכלול פתרון למיקום מתקני אשפה.

4. העבודות במגרש יעשו בתיאום עם יועץ הבטיחות מטעם איכות סביבה/מנח"י.

5. שטח ההתארגנות של הקבלן לא יבוא על חשבון חצר גן הילדים.

6. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

חניה

ד

לא תבוצע חניה נוספת בשטח התכנית, עבור תוספת הבניה המוצעת בתכנית מס' 0772335. מספר מקומות החניה לא יהיה על פי תקן החניה תכנית 5166 אלא על פי המסומן בנספח הבינוי.

סטיה ניכרת

ה

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

2. מספר הקומות המפורט בתקנון ובנספח הבינוי הינם מחייבים. תוספת קומות מעבר למצוין יחשב כסטייה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

3. בניה של שימוש מהשימושים המותרים במגרש באופן שימנע מימוש ותפעול יעיל של שימוש אחר מהשימושים המותרים, יחשב כסטיה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

תנאים למתן היתרי בניה

ו

1. תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: שימושים, שלבי הקמה, העמדת הבניין בשטח, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות וקירות תמך, חתכים וחזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות וסורגים באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה וכד', הכל כפי שידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - כל האמור לעיל יבוצע על-ידי מגיש הבקשה להיתר.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום אישור רשות הכבאות וההצלה.

6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מרחבים מוגנים בתיאום עם הג"א.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף פני העיר בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, עצים לשימור/לעקירה, מפלסים, בינוי

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

- ופיתוח, גדרות, ריצוף, פיתוח מדרכות וכדומה, הכל כפי שיידרש עפ"י האגף לשיפור פני העיר.
8. תנאי ימתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
- כחלר מהיתר הבניה יובטח:
- * פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- * סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח.
- * פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשמוש הצבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש אל הכניסות הראשית למבנים המוצעים.
- * פתרון למקומות חניה נגשים בתחום התכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
- * פתרון מכני להתגברות על הפרש גובה בין הקומות המוצעות במבנה בית הכנסת.
- * תכנון מעברים ברוחב 1.30 מ' נטו לפחות, בהתאם לתקנות.
- * תכנון מדרכה ברוחב 2.50 מ' נטו בסמוך לכניסה לבנייני הציבור על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכסא גלגלים ירידה מרכב גבוהה אל המדרכה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה.
10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור קונסטרוקטור לבניה המוצעת על גבי הבינוי הקיים ולתוספת הקומות המוצעת.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.
13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.
14. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
15. תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית יהיה השלמת הסדרת הרחוב לפי אחת מחלופות נספח התנועה בהתאם לקביעת תושי"ה ובהתאם לצורך במפרץ הורדה ואיסוף נוסעים.

קולטי שמש על הגג

1. יותר בגגות השטוחים הצבת קולטים לדודי שמש לפנלים סולאריים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג העליון או המעקה. 2. לפתרון התכנוני דוש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו ו/או כל פגיעה בו. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודת כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ המיועד לשימור.
2. העץ המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת היתר לעקירתו ממח' הגננות בעיריית ירושלים.

הנחיות מיוחדות

1. באיזור שמסומן בנספח הבינוי כ-"איזור עם הנחיות מיוחדות" לא תותר בניה או פיתוח בתחומו למעט חניה. במקרה שהעירייה תרצה לפתח את שטח זה, יהיה עליה להסדיר חניון אחר עם אותו מספר חניות, כתנאי להוצאת היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21.14	60	257.49			641.6	3251.71	1512.67	1A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	0	6	19.81	60	123.07	31.03	422.51	266.83	2240.89	2406.35	1B		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	0	5	23.23	60	238.26			235	1730.67	825.13	1C		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
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 לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.

(2) 4 קומות בבנין המתנ"ס ו-5 קומות בבנין גני ילדים, רווחה, חינוך וקהילה..

(3) בבנין המתנ"ס בלבד..

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 תקשורת

מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% 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), או כל אמצעי אחר להחדרת מי נגר ונקז למי תהום ולהקטנת כמות הנגר כפי שייקבע על-ידי מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פסולת בניין

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה תהיה בהינף אחד לכל בניין בנפרד.	

7.2 מימוש התכנית

יש לממש את התכנית 10 שנים מיום אישורה.