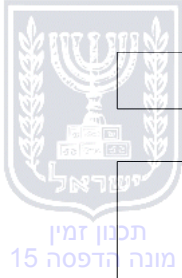


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1150788

תוספת קומות ו-יח"ד להשכרה ברחוב שעשוע, נווה יעקב



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2023

לאשר את התוכנית

16/10/2023



תאריך 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

במגרש בן 3.845 דונם בנווה יעקב בירושלים אושרה תכנית 101-0598755 הקובע היקף של 112 יח"ד ומסחר. התכנית מציעה תוספת 2 עד 3 קומות תוספת עבור דיור להשכרה מעל הבינוי המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ו-יח"ד להשכרה ברחוב שעשוע, נווה יעקב

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1150788

1.2 שטח התכנית 3.845 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות

סוג 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 218311

קואורדינאטה Y 631441

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אהרון שעשוע עזרא בנווה יעקב 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אהרון (שעשוע) עזרא	ירושלים

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30643	לא מוסדר	חלק	41	

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
101-0598755	2 - 1

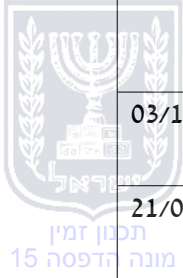
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2019		806	8495	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0598755	החלפה	101-0598755
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	5166/ ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מטיאס וייסבאום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מטיאס וייסבאום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספ בינוי מספר 1 - תכניות	13: 03 15/02/2023	מטיאס וייסבאום	15/02/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספ בינוי מספר 2 - חתכים וחזיתות	17: 24 14/02/2023	מטיאס וייסבאום	11/02/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספ מספר 3 - נספח נופי	16: 10 27/12/2022	עמיאל הולץ	27/12/2022		1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח מספר 4 - נספח תנועה וחניה, מחייב בעניין חניה למסחר על הרחוב.	12: 00 10/09/2023	יהושע גולדרינג	10/09/2023		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		20: 41 25/12/2022	יורם אלישיב	25/12/2022		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
חברה בע"מ	פרטי	יזמות ובינוי בע"מ בית ירושלמי שלי (1)			ירושלים	הרטום	7			

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה יחיאל סגל ת.ז. 200361426.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יזמות ובינוי בע"מ בית ירושלמי שלי			ירושלים	הרטום (1)	7			

(1) כתובת: מורשה חתימה יחיאל סגל ת.ז. 200361426.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מטיאס וייסבאום	121155	בריידמן אגמון וייסבאום אדריכלים בע"מ	מסילת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721		matias@ag- br.com
אדריכל	אדריכל	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון וייסבאום אדריכלים בע"מ	מסילת ציון	הר יעלה	176	02-9910721		yoel@ag- br.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון וייסבאום אדריכלים בע"מ	מסילת ציון	הר יעלה	176	02-9910721		nurit@ag-br.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)		02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net
	יועץ נופי	עמיאל הולץ			ירושלים	(2)		02-6799321		a-holtz@013.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	יהושע גולדרינג	36907713		ירושלים	יפו	53	052-4155774	052-4155774	office@ygyg.co.il

(1) כתובת: הרכבים 9, ירושלים.

(2) כתובת: ניקנור 38 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

1. תוספת קומות ו-יח"ד להשכרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר יח"ד מאושרות ל-146.

2. תוספת מקומות חנייה תת קרקעית.

3. שינוי בקווי בניין.

4. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.

5. קביעת השימושים ביעוד הקרקע: מגורים, מסחר, וגן ילדים.

6. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

7. קביעת גובה הבינוי

8. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

9. קביעת הוראות להוצאת היתר בנייה והיתר איכלוס.

10. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	2,1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	2,1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,845.13	מגורים ג'
100	3,845.13	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,842.53	מגורים ד'
100	3,842.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים, מגורים להשכרה 2. מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית". 3. גן ילדים בקומת הקרקע בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות א
	<p>בינוי</p> <p>1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי, נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.</p> <p>2. מובהר בזאת כי ניתן לנייד שטחי בינוי ויח"ד מתא שטח 2 לתא שטח 1 ולהיפך. סה"כ שטחי הבינוי בהתאם לטבלה 5. בנוסף תותר לנייד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00 ובמפלסי הגגות של עד 1.0 מ'.</p> <p>5. קומה 0 הינה מפלס הכניסה הקובעת ומיועדת למגורים וכניסות לבניינים כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>6. קומות 1-, ו-2 יהיו למגורים ומחסנים כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. קומה 3- הינה בהמשך לרחוב אהרון שעשוע ומיועד למסחר, מחסנים, מבני ציבור וכניסות משניות לבנייני המגורים כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>8. קומות 4-, ו-5 הינם לחניה, מחסנים ומתקנים טכנים כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>9. המבנים יבנו בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>10. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר השימוש של שילוב אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של בניין, וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. חזית הרחוב תהא חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>12. פתרון האשפה יהא ע"י מתקנים מוטמנים ולפי דרישות מח' שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה למגורים ולמסחר. תותר הקמת מתקנים מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>13. ידרש פתרון מכבש קרטונים לשטחי המסחר בנוסף למתקני האשפה.</p> <p>14. המרחק המזערי בין מבנים לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>15. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>16. בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים לצרכי ציבור תהא מדרכה ברוחב של 2.5 מ' על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה למדרכה לאדם המתנייד בכסא גלגלים.</p>
	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע וצבוע בצבע חום בשטח של 260 מ"ר יותר שימוש לגני ילדים. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיך 6 להלן. הוראה זו הינה הוראה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>בנוסף דירה או שתיים בשטח כולל של 170 מ"ר תשמש כדירה לאנשים עם מוגבלויות או דירות קלט לעולים. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיך 6 להלן.</p>
ג	הנחיות מיוחדות

4.1

מגורים ד'

דיור להשכרה:

1. לפחות 30 מתוך 146 יחידות מגורים בפרויקט תיקבענה כדירות בשימוש "דירות להשכרה" לתקופה של לפחות 20 שנים. יחידות אלו יחויבו להשכרה של 20 שנים לפחות מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש מגורים שלא בשכירות.
2. יח"ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, לשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.
5. בכל תקופת ההשכרה (20 שנים), שטחי הבניה אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינהולו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.
6. בחלוף תקופת ההשכרה (20 שנים), יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
7. כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 5	9	(1) 28.8	91	60	13709	3750		2978	6981	2236.43	A, B	1	מגורים	ד'
									1058.57				1058.57		A, B	1	מסחר	ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 5	9	(1) 28.8	55	60	7514	2280		1604	3630	1606.08	C	2	מגורים	ד'
									291.43				291.43		C	2	מסחר	ד'
									260			20	240		C	2	מבנים ומוסדות ציבור	ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	A, B	1092 (4)
מגורים ד'	מסחר	1	A, B	
מגורים ד'	מגורים	2	C	660 (4)
מגורים ד'	מסחר	2	C	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	C	

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

הוראות טבלה 5:

חישוב עובי הקיר יעשה לפי 25 ס"מ. אם עובי הקיר יהא יותר מ 25 ס"מ, שטח זה לא יחשב ללא תלות בעובי הקיר. ככל וידרשו שטחים לקירות מעבר ל 25 ס"מ אלו יתווספו על השטחים המופיעים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג, חדר מעלית, חדרים טכנים שונים כגון חדר גנרטור, ומעקה תקני להסתרת מערכות..
- (2) תותר הקמת קומת חנייה בנוסף בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטח זה הינו שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד, בנוסף יותרו שטחי מרפסות פתוחות ולא יותר ניווד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. חזית מסחרית:</p> <p>א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות זיזיות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין, עד עומק מקסימלי של 2 מ' עבור מרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללנית ואחידה. הפתרון העיצובי של המרפסות הזיזיות יהא טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תותר חריגה מקוי הבניין עבור המרפסות לצורך זה.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. יותרו מרפסות בשטח העולה על 14 מ"ר לדירה, ללא תוספת שטחים למגורים מעבר לקבוע בטבלה 5.</p> <p>4. הוראות פיתוח:</p> <p>א. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה ובכל מקרה המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2.5 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן. ב. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות. ג. לא יותר מיקום אשפה בהיקף העולה על 10 מאורך החזית של הבניין.</p>
6.2	קווי בנין
	<p>1. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קוי הבניין העיליים למגורים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה.</p> <p>3. קוי הבניין התת קרקעים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים ונקודה.</p> <p>4. קוי הבניין למסחר יהיה קו נקודה בצבע כחול כמצוין בתשריט.</p> <p>5. חדר טרפו ימוקם בתת הקרקע. אם זאת תותר כניסה נפרדת במפלס הרחוב כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>6. תתאפשר הקמת מתקנים טכנים מחוץ לקוי בניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
6.3	חניה
	<p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים, בהתאם לתכנית זו לבניינים שיוקמו בשטח.</p> <p>2. מספר מקומות החנייה יהיה מקום חניה אחד ליח"ד. עבור שטחי המסחר וגני ילדים החניה תהיה לפי התקן התקף.</p> <p>3. הכניסה לקומות החנייה התת קרקעיות תהיה מרחוב אהרון שעשוע עזרא.</p> <p>4. ניתן להתקין מכפילי חניה או מתקני חניה על פי תקן ישראלי.</p> <p>5. מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן. יותרו מתקנים בגובה 3.80 מטר ממפלס המסעה.</p> <p>6. יותרו מקומות חניה למסחר על הרחוב בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p>

6.3	חניה	
	<p>7. תותר תוספת או הפחתת מקומות חנייה לעת מתן היתר בנייה בהתאם לתקן התקף. שטחים נוספים לחנייה בהתאם לתקן יהיו בנוסף למצוין בטבלה 5.</p> <p>8. יש להקצות מקומות חנייה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p>	
6.4	חשמל	
	<p>א. על היזם לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתרי בנייה. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>ב. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בכל בניין במתחם - אישור בכתב מחח"י מחוז ירושלים.</p>	
6.5	תקשורת	
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.6	ניהול מי נגר	
	<p>ייתרו 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).</p>	
6.7	סטיה ניכרת	
	<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט 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.</p> <p>2. שלביות הביצוע הינה מחייבת. בניית כל מבנה תבוצע בהינף אחד.</p> <p>3. סעיף 4.1 ג. (הנחיות מיוחדות בנושא דיור להשכרה) הינן מחייבות, וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר הקומות וגובה הבנייה המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטייה מהם יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>התשס"ב - 2002. אם זאת תותר גמישות של 1 מטר בגובה הבניה.</p>	
6.8	קולטי שמש על הגג	
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.9	שרותי כבאות	
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור כיבוי אש הכולל:</p> <p>1. דרכי גישה למבנים קיימים 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.</p> <p>2. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו</p>	

6.9	שרותי כבאות
<p>ברזי כיבוי בעלי זקוף של "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448. 4. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6. 5. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המיים במקום, אספקת המיים למבנים תהייה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 6. צריכת המיים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המיים העירונית. ב. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק בכל אחד מיעודי הקרקע שבתחום התכנית.</p>	



6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>תנאי לטופס 4 יהא ביצוע בפועל של שביל המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט) תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ"ל ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצי"פ הגדול מצפון. בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

6.11	תנאים בהליך הרישוי
<p>תנאים למתן היתרי בנייה ראשון: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות כחוק. 3. בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור יתוכנן רחבת הערכות באופן שתאפשר תמרון למתנייד בכסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.10. 4. תיאום עם אגף תברואה. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערת אזהרה בדבר יעוד הדירות להשכרה.</p>	

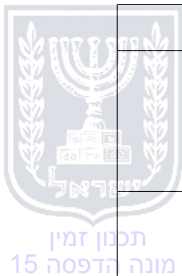


6.12	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבנייה בהתאם להיתר בנייה מאושר 101-0598755 לתכנית 2020/195.00 בהתאם לתכנית 101-0598755 וקבלת טופס אכלוס.	ללא התנייה
2	קבלת היתר בנייה לתוספת קומות ושטחים בהתאם לתכנית זו, ביצוע התוספת.	ללא התנייה
3	קבלת טופס אכלוס	ללא התנייה



7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10-15 שנים מיום אישורה.