

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1056019

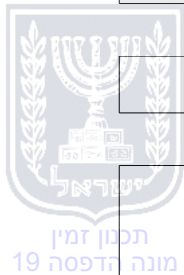
קביעת הוראות בינוי ושימושים לצרכי ציבור, רח' קנאי הגליל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005204972/310>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית חלה על חלקה 14 בגוש 30172 בגוונים ירושלים.

-שטח התכנית : כ- 1.044 דונם.

- המגרש מיועד לשטח לבינוי ציבור לשימוש מעבדה לתרופות ומחסנים על פי תוכנית 1850א המאושרת.

- התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות.

-התכנית מציעה תוספת שימושים לשימוש המאושר עבור בית כנסת, גני ילדים, ושימושים לחברה, קהילה ורווחה.

התכנית קובעת הוראות בינוי לרבות קו בניין, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת הוראות בינוי ושימושים לצרכי ציבור, רח' קנאי הגליל

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1056019

מספר התכנית

1.044 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (18), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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 219050

קואורדינאטה Y 629225

1.5.2 תיאור מקום רח' קנאי הגליל בשכ' גוננים 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 |
|-------|----------|------------|---------|
| | | קנאי הגליל | ירושלים |

שכונה גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30172 | מוסדר | חלק | 14 | |

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 27/11/1975 | | 581 | 2169 | תוכנית זה משנה את תכנית מס 1850/א בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1850/א ממשיכות לחול. | שינוי | <u>1850/א</u> |



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | | באסם עליאן | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע | 1: 250 | 1 | | באסם עליאן | | לא |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|-------------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|---------------------|
| תנועה | רקע | נספח תנועה | 1: 250 | 1 | 27/11/2023 | מוחמד עמרן | 10: 09 04/12/2023 | לא |
| מצב מאושר | רקע | מצב מאושר | 1: 250 | 1 | 04/12/2023 | זיד מוסטפה | 10: 08 04/12/2023 | לא |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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 |
|----------------|-------------|---------------------------------|---------------|-------------|---------|----------|-----|------------|-----|-------------------------------------|
| מגיש | ועדה מקומית | ועדה מקומית, ועדה מקומית (1) | | ועדה מקומית | ירושלים | ככר ספרא | | 02-6297337 | | VnRevital @jerusalem .muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------|---------|------------------|-----|-------------|--------------|---------------------------------|
| | עורך ראשי | באסם עליאן | | משרד אדריכלים | ירושלים | ינאי | 6 | 077-2031290 | | bassem.alaya n@gmail.co m |
| מודד מוסמך | מודד | זיד מוסטפה | 1423 | מודד מוסמך | ירושלים | (1) | | | | compass1423 @gmail.com |
| יועץ תנועה | יועץ | מוחמד עמרו | 2939877 | משרד ירדן | ירושלים | בן שדאד ענטרה | 7 | 02-6275463 | 1532-6275463 | haitham@yar den-eng.com |

(1) כתובת: עיסאווייה - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 הוראות בינוי ושימושים שנקבעו בשטח לבניין ציבור שע"פי תכנית מס' 1850 א ברח' קנאי הגליל, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין ציבורי בן 5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות בתא שטח מס' 1.

ב. תוספת שימושים לשימושים המאושרים בשטח ע"פי תכנית 1850 א וקביעתם ל: גני ילדים, בית כנסת, ושימושי

חברה קהילה ורווחה ומעבדה לתרופות ומחסנים.

ג. קביעת קווי בניין לבניה כאמור

ד. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 4100 מ"ר, מתוכם 2200 מ"ר שטחים עיקריים ו-1900 מ"ר שטחי שירות.

ה. קביעת מס' קומות מירבי לבניה בשטח ל-5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות.

ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

ז. קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לפיתוחו.

ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין גדרות וחלקי מבנה להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------|-----------------------|---------------------|----------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 | בלוק עץ/עצים לכריתה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | זכות מעבר למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | קו בנין תחת/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

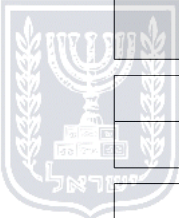
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,044 | 100 |
| סה"כ | 1,044 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,043.74 | 100 |
| סה"כ | 1,043.74 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 מבנים ומוסדות ציבור | 4.1.1 שימושים |
|-------------------------|---|
| | <p>א. גני ילדים, מעון יום, בית כנסת, שימושים לחברה, חינוך, קהילה ורווחה.</p> <p>ב. כל שימוש נוסף לצורכי ציבור, ע"פ סעיף 188 לחוק, התואם את צורכי האיזור ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מעבדה לתרופות ומחסנים כמאושר בתכנית 1850א.</p> |
| 4.1.2 הוראות | א |
| | <p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מתחת לכניסה קובעת לשם הקמת אחד או יותר מהשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל.</p> <p>2. הבניה תבוצע בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית ובקו נקודה בצבע תכלת לבניה מעל הקרקע /מעל מפלס הכניסה הקובעת (קו בניין 3 מ'). למרות המפורט לעיל, תותר בניה מעל פני הקרקע ומתחת למפלס הקרקע הסמוכה בחזית המזרחית של החלקה בקו בניין אפס, כמודגם בנספח התנועה.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. שטחי הבניה המינימליים ושטחי החצרות המינימליים יהיו כמפורט להלן:</p> <p>-מעון יום - מקבץ מינימלי של שלוש כיתות גן: סה"כ שטח בנוי מינימלי: 440 מ"ר. סה"כ שטח חצר מינימלי: 305 מ"ר.</p> <p>- גן ילדים - שטח כיתת גן ילדים לא יפחת מ-130 מ"ר ושטח חצר צמודה לא יפחת מ-175 מ"ר בהתאם לתקני משרד החינוך.</p> <p>-שימושי קהילה רווחה וחברה - שטח עיקרי בנוי מינימלי -560 מ"ר.</p> <p>5. במסגרת התכנון המפורט תובטח גישה נגישה אל גני הילדים, מעון היום ובית הכנסת.</p> <p>6. לא תותר הקמת תחנת שנאים בשטח התכנית.</p> |
| | ב |
| | <p>חניה</p> <p>-החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>-יש לדאוג לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות בשטח.</p> <p>-תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרש בשני מפלסים תת קרקעיים.</p> |
| | ג |
| | <p>הריסות ופינויים</p> <p>חלקי הבמנה/ הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |
| | ד |
| | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>-גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי ק.ק.ט.</p> <p>-העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה וייקבע ע"פ היתר בניה ראשון שיינתן.</p> |

| מבנים ומוסדות ציבור | 4.1 |
|---|-----|
| <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרות התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | ה |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. שטח זה יפותח כמדרכה להולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ-2מ', ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה.</p> | ו |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו ו/או פגיעה בו. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר, ובכפוף למפורט בסעיף ח.9. להלן. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות שבאגף שיפור פני העיר. 3. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה יינטעו עצים בוגרים בשטח התכנית בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, במקום העצים שייעקרו כאמור. 4. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל 5. תנאי למתן התר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגישי הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> | ז |
| <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. 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 סלולריים), 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 רשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל השימושים שיוקמו בשטח המגרש. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון בדבר השימושים הציבוריים</p> | ח |

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

שיוקמו בשטח וקבלת אישורה לני"ל.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון המפורט של הבינוי והפיתוח בשטח עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים וקבלת אישורו לני"ל.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום שלביות הביצוע עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ובאופן שהקמת השימוש הראשון במגרש לא תפגע בהיתכנות להקמת שאר השימושים ובעיקר מעון היום/ גני הילדים.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

9. תנאי למתן היתר בניה יהא בחינה מיוחדת של העצים המסומנים לעקירה בתשריט בנסיון לשלבם בפיתוח השטח ולא לעקרם. יוגש סקר עצים מעודכן לבחינה לאישור האגרונום העירוני כתנאי למתן היתר בניה.

10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לענין מניעת מפגעים (כגון רעש וזיהום אוויר) בעת ביצוע הבנייה.

11. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

12. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות והצלה.

13. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.

14. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א

15. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום פתרון פינוי ואיסוף האשפה עם אגף התברואה וקבלת אישורו לני"ל.

16. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור רשות העתיקות.

17. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם יועץ ניקוז של חברת הגיחון.

18. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף לחירום וביטחון.

19. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת אחזקה לכל פרטי האבן.

20. בתחום המגרש קיים מקלט ציבורי. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ייבחן, כתנאי למתן ההיתר, הצורך בשילוב מקלט חדש בבניה החדשה, בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים ובהתאם לתפרוסת המקלטים באזור והצורך בהם.

21. תנאי למתן היתר בניה להקמת מעבדה לתרופות כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל, יהא הגשת דו"ח של יועץ חומרים מסוכנים ובו הגדרה של כמויות מותרות במעבדת תרופות באמצעות סקר HAZOP ופירוט אמצעים למניעת סיכונים לגני ילדים, לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

22. תנאי למתן תעודת גמר יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית מתא (% שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|-------|---------------------------|---------------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 2 | 5 | (1) 20 | 45 | 392 | 4100 | 1600 | 300 | 2200 | 1044 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | 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

הוראות טבלה 5:

מודגש בזאת כי החצרות/ מרפסות מקורות לא יחושבו במניין שטחי הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/מעקה תיקני.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

| | |
|--------------|---|
| 6.1 | הוראות תכנוניות |
| 6.1.1 | ניהול מי נגר |
| | ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא שטח מס' 1. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים וכד'). |
| 6.2 | מקרקעין |
| 6.2.1 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין. |
| 6.3 | הוראות אחרות |
| 6.3.1 | עתיקות |
| | 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. |
| 6.4 | חשמל |
| 6.4.1 | חשמל |
| | לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא במבנה טמון בקרקע או טמון בחלקן בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס חשמל או מי מטעמו ובתיאום עם חברת חשמל. |
| 6.4.2 | תקשורת |
| | מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתופת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם לחניות מהנדס הוועדה המקומית. |
| 6.4.3 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מנות כחוק. 2. יש להציע פתרון לדרך גישה נגישה, בתחום תאי השטח לדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, לכניסה הראשית לבניין. 3. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב לכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ-2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה. 4. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל. 5. יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מי נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. 6. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך לכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור. |
| 6.4.4 | 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. |
| 6.4.5 | שרותי כבאות |
| | א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר |

6.4

גז ומיקום מטווח הצנרת.

ב. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.

ג. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם תקנות התכנון והבניה.

ד. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' פחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.

ה. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות ועצים

ו. 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 בתקן ישראלי ת"י 448

ז. אין באישור זה לפטור מהגשת תכנון מפורט לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.

ח. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6

ט. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:

בניין מגורים גיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו- אינו עולה על 4 קומות) 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.

י. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות מים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו- אינו עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.

יא. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד של 1.5 באר.

יב. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.

יג. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.

יד. צריכת המים המפורטת לעיל הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית

טו. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1 | תותר הקמת הבניין בשלבים. ראה סעיפים 4.1.2.4, 4.1.2.7. לעיל. | |

7.2 מימוש התכנית

5 שנים

