

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1079248-130

הוראות התוכנית

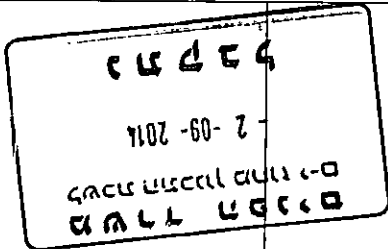
תוכנית מס' 13443

מתחם מגורים-מחנה אלנבי, שכונת ארנונה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחליטה ב"מ:</p> <p><i>[Signature]</i> להפקיד את התוכנית</p> <p><i>[Signature]</i> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

פרויקט עיבוי - תוספת מגורים בלב ליבה של שכונה קיימת ומאוכלסת.
שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד ושטח לבית אבות לאזור מגורים : סה"כ הוספת 280 יח"ד
ב- 4 מגרשי מגורים, המחולקים לשני מבנים בעלי 6 קומות, מעל קומות מרתפי חניה.
הבנוי המוצע במבנן הצפוני, נסוג מרחוב חנוך אלבק, כאשר בחזית הרחוב מוצעת גינה קטנה.
המבנן הדרומי יוצר חזית עירונית מסחרית, לאורך רחוב דניאל ינובסקי וחזית עירונית לרחוב
חנוך אלבק, בהמשך לרקמה קיימת, תוך פיתוח גינה גדולה במרכז לרווחת התושבים, והקצעת
שטח לבניין ציבורי להקמת ספרייה רובעית ו/או שלוחת מתנ"ס מוצע.
השטח בבעלות מ.מ.י ופנוי ממבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים, מחנה אלנבי, שכונת ארנונה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13443	מספר התוכנית		
28.36 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
30.07.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
ל.ר.	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221400 קואורדינטה X
629400 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30136	מוסדר	חלק מהגוש		40
30300	מוסדר	חלק מהגוש	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מק/2954 ה'	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מק/2954 ה'	5368	11.03.05
במ/2954 ג'	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית במ/2954 ג'	4371	16.01.96
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62	687	16.07.59
ב/5166	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ב.5166/הוראות תוכנית ב.5166 תחולנה על תוכנית זו.	6052	27.01.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	יער אדריכלים	30/07/14		18		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	יער אדריכלים	30/07/14	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	יער אדריכלים	30/07/14	1		1:500	מחייב חלקית*	נספח 1 - בניוי
	וועדה מחוזית	נמרוד אמאזן	30/07/14	1		1:500	מחייב חלקית*	נספח 2 - פיתוח
	וועדה מחוזית	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	30/07/14	1		1:500	מנחה	נספח 3 - תנועה
	וועדה מחוזית	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	30/07/14	1		1:500	מנחה	נספח 4 - ניקוז
	וועדה מחוזית	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	30/07/14	1		1:500	מנחה	נספח 5 - מים וביוב
	וועדה מחוזית	מימד מדידות והנדסה בע"מ	21/07/14	1		1:1250	מחייב	נספח 6 - איחוד וחלוקה

כל מסמכי התוכנית 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.

* (הנספח מחייב לגבי גובה בניה, מפלסי הפיתוח, מספר קומות, קווי בניין ומספר יח"ד)

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5318878		02-5318888	יפו 216, ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל			עמליה אברמוביץ	מדנה

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		02-5318878		02-5318888	יפו 216, ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל					בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
yaar@yaar.net		03-5187888		03-5187766	בן שטח 9 ת"א- יפו	ח.פ. 513671347	יער קורן ניהול ותכנון בע"מ			יעקב יער	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-sur.co.il		02-6522296		02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים	ח.פ. 513297978	ממד שרותי הנדסה פרוטוגרמטרית ומדידות			ראובן אלסטר	מודד	מודד
haifa@gtdel.co.il		04-8559100		04-8559111	היוזמה 2 טירת הכרמל	ח.פ. 513608307	ד.א.ל מהנדסים בע"מ			גל גרוני	מהנדס	יועץ תנועה וניקוז
nimbar@zahav.net.il		077-2018274		077-2018275	הבונים ד.ג. חוף הכרמל	ח.פ. 27792522	נמרוז אמדו אדריכל נוף			נמרוז אמדו	אדריכל	יועץ נוף
gellerim@017.net.il		03-7414906		03-7414873	פרלוק 12 ת"א- יפו	ח.פ. 59262816	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים			ירון גלר	מהנדס	יועץ מים וביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 280 יח"ד, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור בשכונה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד משטח שהוראות התכנית אינן חלות עליו למעט הוראות איחוד וחלוקה מחדש, למגורים ג', למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרך מוצעת. ושינוי ייעוד קרקע משטח למבנה ציבור, למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. תוספת 280 יח"ד.
- ג. תוספת שטחי בניה לפי הפירוט הבא: 25,200 מ"ר עיקרי ו- 8,400 מ"ר שרות למגורים. 2,500 מ"ר עיקרי ו- 250 מ"ר שרות למבני ציבור 450 מ"ר עיקרי למסחר ו- 50 מ"ר שרות למסחר.
- ד. קביעת בינוי בגובה 3-6 קומות
- ה. קביעת הוראות בניה, קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים להיתר בניה לכל אזור.
- ו. הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

28.36	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עפ"כ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	25,200	-	25,200+	-	מ"ר	מגורים ג'
	280	-	+ 280	-	מס' יח"ד	
	2,500	-	4,696-	7,196	מ"ר	מבני ציבור
	450	-	+ 450	-	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
מסחר	עץ לעקירה	עץ לשימור	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה למעבר ברכב	זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח לאיחוד וחלוקה		
203,202	204,203		204	201		201-204	201-204	מגורים ג'
	301	304		302-303		301-304	301-304	שטח ציבורי פתוח
	102			102		102	102	מבנים ומוסדות ציבור
						401	401	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
62%	17,688	75%	21,111
31%	8,508	25%	7,205
7%	2,115	100%	28,316
0.001%	51		
100%	28,362		

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
62%	מגורים ג'	75%	אזור לתכנון בעתיד
31%	שטח ציבורי פתוח	25%	שטח לבניית ציבור
7%	מבנים ומוסדות ציבור	100%	סך הכל
0.001%	דרך מוצעת		
100%	סך הכל		

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה תת קרקעית
ג.	מחסנים לדירות המגורים (במרתף)
ד.	חדרי שנאים
ה.	מסחר בתאי שטח 202,203
4.1.2	הוראות
א.	הדירוג המופיע בנספח הבינוי ותכנים הוא מחייב ומידת הדירוג היא מידת מינימום מחייבת
ב.	מפלס הקרקע: 1. גובה מפלס הקרקע עבור המסחר כלפי רחוב ינובסקי יהיה במקביל למפלס הרחוב. 2. גובה מפלס הקרקע עבור מגורים ומבנה הציבור לא יעלה על 50 ס"מ כלפי הרחובות וכן כלפי השצ"פ והחלקות הסמוכות. 3. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
ג.	קומות: 1. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ' 2. גובה קומת המסחר יהיה לכל הפחות 4.0 מ' 3. מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 5 ובנספח הבינוי והתכנים
ד.	חזית מסחרית: 1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. 2. קומת קרקע בתאי שטח אלו תהא מסחרית ומלווה בקולונדה (מעבר מקורה). 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
ה.	תמהיל יחיד יכלול בכל תא שטח 25% מכלל הדירות בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי.
ו.	תותר הקמת חדרי שנאים בכל אחד מהמגרשים בהתאם לצורך החשמלי ועפ"י דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להתרי הבניה.
ז.	בנוסף על שטחי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף 5 להלן מותר יהיה להוסיף עוד 8 מ"ר שטח עיקרי ליחיד לצורך הקמת מרפסת. הוספת השטח תהיה בכפוף להתניות הבאות: 1. ניתן להשתמש בשטחים אלו רק במקרה של מרפסות העוקבות במלואן אחת אחרי השניה בחזית המבנה. לא תותר בניית מרפסות שאינן עוקבות. 2. שטחי בניה אלה ישמשו לטובת מרפסות פתוחות בלבד. לא ניתן יהיה להשתמש בהם לצורך סגירת מרפסת 3. לא יותר ניווד שטחים אלו לשימוש כשטח עיקרי אחר בדירה ולא יותר ניווד מרפסות בין דירות. 4. תכנון מרפסות בגודל של מעל 8 מ"ר לדירה יעשה תוך שימוש בשטחים עיקריים של הדירה.
ח.	השטח במגרש 201 המסומן עם זכות מעבר מיועד לטובת רמפת כניסה לחניה תת קרקעית במגרש 203

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א.	השצי"פים יהיו במפלס הקרקע ויותאמו מבחינת נגישות והתאמה לסביבה כתנאי למתן היתר בניה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב.	השצי"פים בתאי שטח 302, 303 יתוכננו ויפותחו כהמשך רציף של טיילת ארמון הנציב שממזרח, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג.	תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	מרכז תרבות וקהילה, כולל ספריה רובעית ופעוטון
ב.	חניה תת קרקעית
4.3.2	הוראות
א.	בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת
	דרך עפ"י הגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.1	שימושים
א.	מעבר לכלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.
ב.	העברת קווי תשתית תת קרקעיים כגון: קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	גובה לדונם (נטו)	צפיפות יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שטחי סה"כ בניה (3)	שטחי שטח (2)	שטחי שטח (1)			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
בתשריט	בתשריט	בתשריט	בתשריט	2	2	19.2	14	82	45%	337%	15,584	4,760	984	2,460	7,380	4,764	201	
בתשריט	בתשריט	בתשריט	בתשריט	2	2	20.0	14	53	45%	320%	10,216	3,220	636	1,590	4,770	3,222	202	
בתשריט	בתשריט	בתשריט	בתשריט	2	2	16.0 מעל קומתו. גובה 4 מ' למחות	12	55	45%	320%	11,145	3,885	660	40	4,950	3,616	203	מגורים ג'
בתשריט	בתשריט	בתשריט	בתשריט	2	2	20.0	12	90	45%	280%	16,920	5,040	1,080	2,700	8,100	6,086	204	
בתשריט	בתשריט	בתשריט	בתשריט	2	2			280			53,865	16,905	3,360	8,400	25,200	17,688		סה"כ מגורים ג'
בתשריט	בתשריט	בתשריט	בתשריט	2	2	11.0			50%		5,750	3,000		250	2,500	2,115	102	שטח למבני ציבור

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי השרות כוללים את שטחי הממ"ד.

- (1) שטח המרתף (שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירי שטח של עד 12 מ"ר מחסן לדירה.
- (2) ניתן להגדיל או להפחית את שטחי חניה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. תותר תוספת שטחים לחניה תת קרקעית במלואה בלבד.
- (3) שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- (4) גובה הבנייה המירבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית עפ"י נספח הבינוי.

30/07/14

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב אדריכלי - הוראות בינוי**

- א. כל הבניה בתחום התוכנית תהיה באבן טבעית מלבנית מסותתת מסודרת בשורות אפקיות. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב. כל הגגות יהיו גגות בטון שטוחים.

6.2. הוראות פיתוח

- א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה, בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה, כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.3. תנאים להיתרי בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
ג. תנאי להיתר בניה במגרש 204 יהיה הגשת תוכנית פיתוח עבור השצ"פ 304
ד. תנאי להגשת היתר בניה ראשון למגורים במגרשים 201, 202, 203 יהיה הגשת תוכנית פיתוח המתייחסת לכל המתחם הדרומי אשר תקבע שלביות ביצוע שתבטיח את מימוש השטחים הציבוריים בד בבד עם מימוש יתר חלקי התוכנית ותקבע את חלוקת השטחים הציבוריים והפתוחים (תאי שטח 301-303 ותא שטח 102) ושלביות ביצועם מול הוצאת היתרי הבניה למגורים, באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
ה. 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות 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 (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.

6.4. תנאים לאיכלוס

- א. תנאי למתן טופס 4 במגרש 204 יהיה השלמת פיתוח תא שטח 304 לשביעות רצון מחלקת שפ"ע, מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
ב. תנאי למתן טופס 4 למגרשים 201-203 יהיה ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים (תאי שטח 301-303) בהתאם לשלביות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.5. חניה

- א. מקומות החניה הפרטית למגורים יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש, תקן החניה בכל שטח התכנית יהיה 1:1.
ב. תותר בנית קומות חניה תת קרקעיות במלואן, בגבולות המגרש (קו בנין 0), בקומות, לפי המפורט, בטבלת זכויות והוראות הבניה, שבסעיף 5 להלן, ובלבד ששטח קומת המרתף, לא יעלה על 80% משטח המגרש.
ג. החניונים יתוכננו באופן שיאפשר חיבור ביניהם.

6.6 אשפה

א. סידורי ריכוז וסילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח פיתרון ריכוז האשפה ויסומן בהיתר הבניה.

6.7 תשתיות: חשמל, מים וביוב

- א. 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 התוכנית 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ב. רשתות התשתית הציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות.

6.8 חשמל

- א. מבני שנאים יוקמו במבנה נפרד או כחלק מבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ולפי הנחיות והגבלות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | | |
|---|---|-----------|
| ? | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2 מטרים |
| ? | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מטרים |
| ? | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מטרים |
| ? | בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 16 מטרים |
| ? | בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 25 מטרים |
- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 ק"ו.
 - מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ-0.5 מ' מכבלים מתח גבוה עד 1000 וולט.
- ד. אין לחפור מעל ובקרבה כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ה. מרחקים אנכיים ומינמליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.9 מים, ניקוז ונגר עילי

- א. לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים, למעט מגרש 203, יישארו לא מבונים 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 או חלוקים). מגרש 203 יעביר את מי הנגר לשצי"פ הסמוך בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34
- ב. בכל מגרש יתוכנן קידוח החדרה במקום הנמוך ביותר, בהתאם להנחיות יועץ קרקע.
- ג. לכל מגרש ינתן פתרון לגלישת עודפים למשטחי גינון ציבוריים ו/או למערכת התיעול העירונית.
- ד. אזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ישמשו אף הם לאגירה ולהחדרת מים. יש לדאוג כי פיתוח השטחים הפתוחים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע. הפתרונות התכנוניים יוצגו במסגרת היתרי הבניה.

6.10 ביוב

- א. חיבור המגרש למערכות הביוב העירונית, באישור מהנדס העיר, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. השלמת פיתרון הביוב הינו תנאי לגמר הבניה וטופס איכלוס.

6.11 פסולת בניין

- א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה התש"ל 1970.
- ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.12 זיקת הנאה למעבר ברכב

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. בתא שטח מס' 301 שטח זה יפותח כמעבר תת קרקעי לכלי רכב עבור חניה תת קרקעית בתא שטח 203 ויהיה מקורה עם שצ"פ מעליו.
- ג. בתאי שטח 302 ו 102 שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב עבור חניה במבנה הציבור בתא שטח 102
- ד. זיקות הנאה אלו יפותחו כאמור, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6.13 זיקת הנאה למעבר רגלי

- א. 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 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יפותח כמעבר רגלי על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6.14 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ובמקרקעי ישראל חלף היטל השבחה כמשמעות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.15 סטיה ניכרת

- א. הסעיף המורה על הפרשי מפלסים מהקרקע (סעיף 4.1.2 ג. "מפלס הקרקע") הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. בניית חזית מסחרית במפלס הקרקע, ע"פ המסומן בתשריט, בשטח של 500 מ"ר, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. מס' הקומות המיירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 וכמצויין בטבלה שבסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על שלביות ביצוע (סעיף 7.1 "שלביות ביצוע") תהא סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.16 חלוקה ורישום

- א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה
- ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.17 רשות העתיקות

- א. 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.

6.18 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 3-6.16.1.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים: הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 3-6.16.1.
- ו. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: נטיעת העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 3-6.16.1.
- ז. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
- ח. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ט. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכול: נטיעת 5 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.
- י. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 204	הגשת תכנית פיתוח עבור השצי"פ הסמוך, תא שטח 304 בתאום עם מחלקת שפי"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו
2.	תנאי למתן טופס אכלוס מגרש 204	השלמת פיתוח השטח בתא שטח 304 לשביעות רצון מחלקת שפע ומהנדס העיר או מי מטעמו.
3.	תנאי להגשת היתר בניה ראשון למגורים בתאי שטח 201-203	הגשת תכנית פיתוח המתייחסת לכל המתחם הדרומי (תאי שטח 201-203, 102, 301-303), אשר תקבע שלביות ביצוע שתבטיח את מימוש השטחים הציבוריים בד בבד עם מימוש יתר חלקי התכנית ותקבע את חלוקת השטחים הציבוריים והפתוחים ושלביות ביצועם מול הוצאת היתרי בניה במגרשים למגורים, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.	מתן טופס אכלוס מגרשים 201-203	ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים (תאי שטח 301-303, 102) בהתאם לשלביות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו

7.2 מימוש התוכנית

- א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
- ב. במידה ובתוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
- ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בד"ן כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.

8. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תזמינתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להשנות כל זכות לענין התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתקם עמו הסכם מתאים בניה. ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח תנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הודעה ועמ"כ כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין חשטח הכלול בתוכנית, אין בהחתימה על התכנית הכרה או

<p>תאריך: 01-09-2014 30.07.14</p>		<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 513671347</p>		<p>תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל</p>		
<p>תאריך: 30.07.14</p>		<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 513671347</p>		<p>תאגיד: י.ע.ר-קורין ניהול ותכנון בע"מ ח.פ. 513671347 רח' גו-שטח 9, יפ"ו 68020</p>		
<p>תאריך: 30.07.14</p>		<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד: רשות מקרקעי ישראל</p>		
<p>תאריך: 30.07.14</p>		<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד: רשות מקרקעי ישראל</p>		
<p>תאריך:</p>		<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>		<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>		