

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0545806

מגורים ברחוב אביטל - מקור חיים

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 :

22/04/2018

להפקיד את התכנית

שמיר קפד

09/01/2019

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

התכנית ממוקמת ברחוב אביטל בשכונת מקור חיים.
התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים על שתי חלקות סמוכות בן 48 יח"ד, 8 קומות מעל למפלס הכניסה וקומות חניה, מחסנים ושטחי שירות תת קרקעים.
כמו כן התכנית מסדירה ייעודי קרקע לצורך הפקעה כפי שנקבע בתכנית 3045 עבור שצ"פ ודרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגורים ברחוב אביטל - מקור חיים

101-0545806

מספר התכנית

1.644 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת 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 220150
 קואורדינאטה Y 628800

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברח אביטל בשכונת מקור חיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אביטל	5	
ירושלים	אביטל	7	

שכונה מקור חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	42-43	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
01/09/1983	2840	2956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3045 ממשיכות לחול.	שינוי	3045
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר 62 ממשיכות לחול	שינוי	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1 בינוי	04/10/2018	אליעזר רכס	13/08/2017		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	10/10/2018	אדיר אלווס	01/08/2018		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 2 תנועה וחניה	18/12/2018	דוד בז'רנו	13/07/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	23/08/2017	אברהם ארנסטר	20/04/2017		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	צבי נתן			מודיעין- מכבים- רעות	שדרת הפרחים מ"ר (1)	2	02-6257999		wtyuval@g mail.com
	פרטי	רות נתן			מודיעין- מכבים- רעות	שדרת הפרחים מ"ר (1)	2	02-6257999		wtyuval@g mail.com
	פרטי			חברת משכנות אביטל בע"מ	ירושלים	בצלאל (2)	10	02-6234211		office@r- yehoshua.co .il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י עו"ד יובל ויטנברג מיופה כח.

(2) הערה: ע"י עו"ד ראובן יהושע מיופה כח.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס	21848	אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reche s.org.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne nvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ	דוד בז'רנו	66722		מודיעין- מכבים- רעות	(2)		08-9701106		

(1) כתובת: ת.ד 309 מושב חגור.

(2) כתובת: ת.ד 1109.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הקמת מבנה מגורים על שתי חלקות סמוכות והריסת בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת מבנה מגורים על שתי חלקות סמוכות

2. הריסת מבנה קיים, סככות וגדרות קיימים

3. קביעת קווי בניין

4. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ג'

5. קביעת מס' קומות מירבי ל-8 קומות בכל חתך וקומות מתחת למפלס הכניסה עבור חניה ומחסנים

6. הסדרת הפקעות לצרכי ציבור עפ"י ייעודי קרקע מתכנית 3045 עבור שצ"פ ודרך

7. הנחיות בדבר עצים לשימור ועקירה

8. הנחיות בדבר הפרשת שטח בנוי לשימוש עיריית ירושלים עבור מעון למגורי אנשים עם מוגבלות

9. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי

10. קביעת הוראות בגין הפקעה לצרכי ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	40.44	2.46
מגורים 1	1,444.2	87.83
שטח ציבורי פתוח	159.74	9.71
סה"כ	1,644.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.44	2.46
מגורים ג'	1,444.2	87.83
שטח ציבורי פתוח	159.74	9.71
סה"כ	1,644.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, לרבות שטחי שירות, מחסנים וחניות</p> <p>2. שטח לצרכי ציבור עבור מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות בהיקף של 116 מ"ר כמסומן בנספח הבינוי בצבע סגול במפלס הכניסה, על שטח זה יחול סעיף הפקעה 6.9</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>יותר שימוש בחומרי חיפוי כגון טיח, זכוכית, אלומיניום וכו' בהיקף של עד 20% משטח החזיתות</p> <p>2. מודגש בזה כי הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים המנויים בסעיף ד' להלן.</p> <p>3. 25% מסך יח"ד יהיו בגודל שאינו עולה על 95 מ"ר מירבי</p> <p>4. הבינוי יהיה ב-8 קומות מעל הקרקע בכל חתך עם נסיגה בקומה 7 וה- 8 כלפי רחוב אביטל של 2 מטר לפחות כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>5. תכסית מעל הקרקע תהיה 45%</p> <p>6. בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור יתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 1.3.</p> <p>7. לכל יח"ד יהיה מחסן דירתי בגודל שאינו קטן מ 6 מ"ר. הגישה למחסן זה תאפשר גישה נוחה לאופניים.</p> <p>8. בקומת הכניסה יבנה שטח לצרכי ציבור עבור מגורים לאנשים עם מוגבלויות בהיקף של 116 מ"ר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה</p> <p>2. מספר קומות החניה יהיה ככל שיידרש לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטים/ מעליות רכב או כל פתרון טכני אחר בהתאם לתקן הישראלי.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות הבנייה להקמת מבנה המגורים נשוא התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה, ע"י מבקש ההיתר.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל סטייה (הגדלה) תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>אין באמור כדי לפגוע בהוראות ס"ק ב' (1) לעניין מס' קומות החניה, וכל שינוי במספר הקומות התת-קרקעיות לא יחשב לסטיה ניכרת ולא יהיה טעון פרסום "הקלה".</p> <p>4. שינוי השימוש בשטח המיועד למגורי אנשים עם מוגבלויות יהווה סטייה ניכרת</p>

4.1	מגורים ג'
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בתשריט, תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי להולכי רגל בכל שעות היממה מרחוב אביטל אל השצ"פ המזרחי.</p> <p>רוחב המעבר לא יקטן מ-2 מטר. המעבר יהיה נגיש ויפותח ברצף עם השצ"פ והמדרכה של רחוב אביטל.</p>
ז	<p>גמישות לתכנית</p> <p>1. מפלס ה-0.00 יהיה כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי ובמפלס ה- 00.0 של הבניין.</p>
ח	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. מיקום שטח לצרכי ציבור עבור מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות בהיקף של 116 מ"ר כמסומן בנספח הבינוי בצבע סגול במפלס הכניסה</p> <p>2. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שבילי הליכה, גינות למטרת נוי, פינות ישיבה ופנאי, מעבר תשתיות תת"ק</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות הבנייה להקמת מבנה המגורים נשוא התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה, ע"י מבקש ההיתר.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 576	6	5	4	4	(1) 34.5	47		4650	80	958	3666	1444.2	1	מגורים ג'	מגורים ג'
						(5) 1				12	104	1444.2		דיוור מיוחד	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל מעקה גג תקני.
- (2) מספר קומות המגורים בכל חתך.
- (3) תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לחניון (ולחללים טכניים ומחסנים) או הקטנת השטחים ומספר הקומות התת קרקעיות, ככל שיידרש לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה..
- (4) 12 מ"ר ליח"ד
- (5) יחידת דיוור למגורי אנשים עם מוגבלויות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>א. חדר שנאים יהיה תת קרקעי בלבד. לא תותר הקמת שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ג. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, מצד דרום של הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 15% 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> <p>יותר פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א/א/34 ב/4 מי נגר יופנו לשצ"פ הסמוך לשטח התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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,</p>	<p>6.6</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה תיאום תכנון השטח הבנוי המיועד למגורי אנשים עם מוגבלויות מול האגף למבני ציבור ומנהל קהילה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בניין, כולל בן היתר, בניית איגום מים, מקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת לחץ והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח ממזרח לחלקה והמדרכות הקיימות והמוצעות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה (מדרכה, חניה, העתקת גדרות וכד').</p> <p>י"א. תנאי להיתר בניה יהיה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>י"ב. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חוות דעתה של מחלקת תברואה</p> <p>י"ג. תנאי להיתר בניה הגשת סקר עצים ונספח מעודכן</p> <p>י"ד. תנאי להיתר בניה יהא רשום הערת הזהרה בספרי מקרקעין בגין הפרשה לצכי ציבור עבור מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות בהיקף של 116 מ"ר כמסומן בנספח הבינוי בצבע סגול במפלס הכניסה</p>	

היטל השבחה	6.7
<p>1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכותם של הבעלים לפטור מתשלום היטל כאמור בהתאם לתמ"א 38 ג/או תכנית 10038 או כל תכנית אחרת שתבוא לעניין זה במקומן ו/או מכוחן, בגין הבניין המיועד להריסה על פי תכנית זו.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה על פי תכנית זו (למעט היתר להריסת הבניין הקיים) קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין נשוא התכנית, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	

עתיקות	6.8
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27337/0 "ירושלים, דרך חברון" י"פ 4932 עמ' 4983 מיום: 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי קרקע, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p>	

6.8	עתיקות
<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעציקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולדרך הכלולים בתכנית
2	מתן היתר איכלוס	פיתוח בפועל של השצ"פ והדרך
3	הפרויקט נשוא התכנית ייבנה בהינף אחד	הבעלים יהיה רשאי לפצל את הבקשה להיתר לשני שלבים, בשלב א' - להריסת הבניין הקיים, פינוי פסולת וגידור, ובשלב ב' - להקמת הבניין נשוא התכנית.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מאישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18