

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0558007

בניין מגורים בן שמונה קומות בבית חנינה

ירושלים

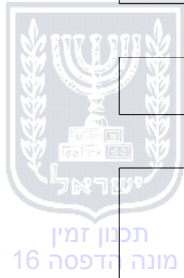
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. מקום התכנית - שכונת בית חנינה בין הרחובות - אל מאמון ממזרח ורחוב אל מונזר ממערב.
2. שטח התכנית - 1901 מ"ר
3. התכניות המאושרות בתחום התכנית הינן במ/3457 א, 7157 .
4. תכניות אלו קובעות אזור מגורים 1 ואזור מגורים 2 בהתאמה .
5. התכנית מציעה שינויי יעוד לאזור מגורים ומבנה ציבור , שביל ושצ"פ .
6. מספר יח"ד המרבי המוצע הינו 42 כולל דירה אחת לשימוש קהילה ורווחה .
7. בתחום התכנית נמצא מבנה המיועד להריסה בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים בן שמונה קומות בבית חנינה

מספר התכנית 101-0558007

1.2 שטח התכנית 1.901 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

221520 קואורדינאטה X

637179 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה בין הרחובות אל מאמון ואל מונזר

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 | אל מאמון | | |

שכונה בית חנינה - ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30615 | לא מוסדר | חלק | 24, 37 | |

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 |
|--------------|------------------|
| במ/ 3457 / א | 26 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 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 מחליפה הוראות תכנית 62 | החלפה | 62 |
| 17/01/2013 | 2280 | 6533 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7157. | החלפה | 7157 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022/א |
| 19/04/1996 | 2778 | 4400 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/3457/א. | החלפה | במ/3457/א |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אסנת פוסט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אסנת פוסט | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 14: 19 29/01/2019 | וסים אבו אל היג'א | 25/12/2018 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | מצב מאושר | 12: 04 23/10/2018 | וסים אבו אל היג'א | 26/02/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | קומפילציה |

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 | פארס זגיר | | | ירושלים | בהא א דין (1) | 3 | 02-5812264 | 02-6503882 | j.g.a.h.c@h otmail.com |
| | פרטי | סנייה זעייר | | | ירושלים | בהא א דין (2) | 3 | 02-5812264 | 02-6503882 | j.g.a.h.c@h otmail.com |

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: 1- בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד . אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בתחום המגרש .
 2- יפוי כוח מחיאת אשר היא אשתו, כתובת: ת.ד. 29026 ירושלים.
 (2) הערה: 1- בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד . אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בתחום המגרש ., כתובת: ת.ד. 29026 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד . אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בתחום תכנית זו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------------|-----------|-------------------|---------------|----------|-----------------------|-------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אסנת פוסט | 31648 | | ירושלים | יהואש | 8 ד | 02-9948344 | 02-9948344 | osnat.post@g mail.com |
| אדריכלות ותכנון ערים | אדריכל | וסים אבו אל היגיא | 2196687 | | כאוכב אבו אל-היגיא | (1) | | 02-9948344 | 02-9948344 | mr.wasimhija @gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | מודד | סאלח סמיר | 948 | | ירושלים | (2) | | 02-6711431 | 02-6711443 | afaq-survey@barak.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 76.

(2) כתובת: צור באהר 72315.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------------|---|
| מבנה מיועד להריסה | מבנה קיים במתחם שתנאי להוצאת היתר בניה תהיה הריסתו. |

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

בנית שני מבני מגורים בני שמונה קומות מעל הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ממגורים 2 ואזור מגורים 1 מיוחד למגורים ומבנה ציבור, שצ"פ ושביל עם זיקת הנאה לרכב.
- 2- הגדלת מספר יחידות הדיור וקביעתם ל 42 יחידות דיור (כולל דירה אחת לשימוש רווחה וקהילה).
- 3- הגדלת מספר הקומות וקביעתם ל 8 קומות מעל הקרקע ושתי קומות מתחת לקרקע.
- 4- הגדלת זכויות הבניה המרביים.
- 5- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- 6- הוראות להריסת מבנה קיים.
- 7- הוראות בגין עצים בוגרים.
- 8- קביעת שלביות הביצוע.
- 9- הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| שטח ציבורי פתוח | 200 |
| דרך מאושרת | 300 |
| שביל | 301 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שביל | 301 |
| מבנה להריסה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שביל | 301 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח | 200 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----------------|------------|
| אזור מגורים 1 מיוחד | 543.4 | 28.59 |
| אזור מגורים 2 | 1,357.43 | 71.41 |
| סה"כ | 1,900.83 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 43.56 | 2.29 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,587.14 | 83.49 |
| שביל | 82.58 | 4.34 |
| שטח ציבורי פתוח | 187.62 | 9.87 |
| סה"כ | 1,900.9 | 100 |

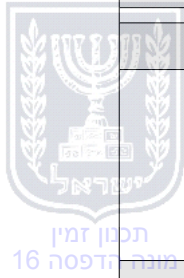
4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים קהילה ורווחה |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת שני מבנים נפרדים עד שמונה קומות במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' בין אחד לשני .</p> <p>2. מרפסות :</p> <p>א. תותר הקמת מרפסת מקורה עבור יח"ד בהתאם לשטחי המרפסת כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין .</p> <p>ד. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבניין.</p> <p>ה. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד .</p> <p>ו. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד .</p> <p>ז. שטחי המרפסות אינן נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ח. כל סטייה מההוראות לעניין מרפסות תחשב סטייה ניכרת</p> |
| ג | <p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה לפי התקן התקף לאזור לעת הוצאת היתר הבניה</p> <p>2. מקומות החניה יהיו תת קרקעיים במלואם .</p> <p>3. מיקום החניה בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום העיצוב האדריכלי של הבנין עם מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה בקנ"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>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 מרכזיות תאורה וכל העבודות</p> |



| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.1 |
|---|-----|
| <p>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, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקות הבאות: תברואה, נגישות, איכות סביבה, תושבייה, גיחון, כבאות ורשות העתיקות, שפי"ע, מדיניות תכנון, חברת חשמל.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע, מול מחלקת מדיניות התכנון בעירייה ירושלים.</p> <p>6. תיאום פיתח שטח השביל המוביל לחנייה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> | |
| <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קויי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מהמפורט בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מספר קומות המרבי בתכנית כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p> | ו |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העץ המסומן בתשריט להעתקה יועתק ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. תזמון ההעתקה, קביעת הטיפולים בעץ לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים לפני קביעת אגרונום. העץ המועתק יטופל ויתוחזק על ידי מגישי הבקשה.</p> <p>4. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> | ז |
| <p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן עם קוים אלכסוניים בצבע כחול בנספח הבינוי בקומת הקרקע יותרו לשימוש ציבורי בלבד יישמשו כדירת רווחה וקהילה</p> <p>2. היקף השטח הבנוי לא יפחת מ 100 מ"ר שטח מירבי.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי ציבור לשימושים אחרים.</p> <p>4. על שטח זה יחול סעיף הפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>5. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין.</p> | ח |

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת"ק. 4. מתקנים הנדסיים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר הינו שטח ציבורי פתוח. 2. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם האגף לשיפור פני העיר. 3. על שטח זה יחולו הוראת ההפקעה. |
| 4.3 | שביל |
| 4.3.1 | שימושים |
| | שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר רכב. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה הינו שביל. 2. השבילים יותקנו באופן המאפשר ככל שניתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות, עגלות ילדים ואופניים 3. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטר ומעל גובה זה תותא התקנה של גדר חיה אן מעקה ברזל. |
| ב | זיקת הנאה |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא השטח המסומן בתשריט 301 כשטח עם זיקת הנאה תינתן זכות למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי. 2. בשטח המיועד לשביל תחול הוראת ההפקעה להלן, והוא יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בינוי. 3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח. |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הינו שטח מיועד לדרך מאושרת 2. על שטח זה ותחול הוראת הפקעה. |





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------|----------------------|-----------------------|-----------------|---------|-------|---------------------------|--------------------------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 4 | 4 | 4 | 3 | 8 | (3) 27 | 41 | (2) 45 | (1) 378 | 5999.78 | 2017.24 | 316.44 | 760.69 | 2905.41 | 1587.14 | 2 + 1 | 1 | מגורים די | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | | | (4) 1 | | | 100 | | | 12 | 88 | | 1 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4 | 4 | 4 | 3 | 8 | (5) 27 | 42 | (2) 45 | 378 | 6099.78 | 2017.24 | 316.44 | 772.69 | 2993.41 | 1587.14 | | | סך הכל < | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

| מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי | קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------------|------------------|--------------|---------|---------------------|-----------------------------|
| | קדמי | | | | |
| 420 | 4 | 2 + 1 | 1 | מגורים ד' | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | 1 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 420 | 4 | | | <סך הכל> | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל לקרקע לשימוש מגורים לא יעלו על 250% בניה.
- (2) התכסית לקומות מתחת לקרקע תהיה 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר יציאה לגג וחדר מכוונות ומעקה בגובה תיקני.
- (4) דירת קהילה ורווחה.
- (5) מעל גובה זה יותר יציאה לגג וחדר מכוונות ומעקה בגובה תיקני.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

| | |
|-----|--|
| 6.1 | חלוקה ו/ או רישום |
| | מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית או על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו ליו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות להכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר בנייה כתנאי למתן היתר הבניה הראשון בשטח. |
| 6.2 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |
| 6.3 | עתיקות |
| | על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם 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 | פסולת בניין |
| | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 |
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| | 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). |
| 6.6 | קולטי שמש על הגג |
| | 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מטעמו. |
| 6.7 | תנאים למתן היתרי איכלוס |
| | 1. נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. גמר בינוי ופיתוח השטח הציבורי להלן : פיתוח השצ"פ כמסומן בתשריט, ודירת הקהילה ורווחה. |
| 6.8 | 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. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|--|
| 1 | הבנייה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בנייה בשלבים |
| 2 | מתן היתר בניה | תיאום עם אגף שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים תיאום עם מחלקת מדיניות התכנון לעניין תכנון השטח הציבורי המבונה. גמר בינוי ופיתוח השטח הציבורי בפועל, להלן: פיתוח השצ"פ, ודירת הקהילה ורווחה. לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו |
| 3 | מתן טופס איכלוס | |



7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית חמש שנים מיום אישור תכנית זו

