

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0641779

שינוי בבנוי מאושר בתכנית 56754 לבניינים מס' 1-4.

ירושלים

מחוז

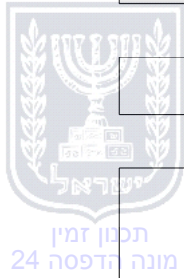
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מס' 101-0641779 בשכונת חי אל-פארוק בגבל מוכבר, לפי ת.ב.ע 101-0056754 המיועדת למגורים ב'.

תכנית זו מציעה :

1. תוספת 3 יחידת דיור בתא שטח 101.
2. תוספת יחידת דיור אחד בתא שטח 103.
3. תוספת מחסניים וחניה תת קרקעיות בתא שטח 101 + 102.

-במגרש לא קיימים עבודות בניה.
-לא קיימים היתרי בנייה במגרש.
-מגיש התכנית הינו הבעלים היחיד של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בבנוי מאושר בתכנית 56754 לבניינים מס' 1-4.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0641779

שטח התכנית
3.236 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	222300
קואורדינאטה Y	629300

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אל פראבי סמטה 1, גבל אל מוקבר.

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 פראבי		

שכונה גבל אל מוקבר, חי אל-פארוק.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30921	לא מוסדר	חלק	1, 101	
30922	לא מוסדר	חלק	101-103	1, 201

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

ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר תכנית מס' 62.	החלפה	62
15/05/2017	6002	7505	תכנית זו משנה את תכנית מס' 56754 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 56754 ממשיכת לחול.	שינוי	101-0056754



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד אבו גנאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		19/01/2019	מונתסר האדיה	14: 31 11/02/2019	מחייב חלקית לענין : גובה, קווי בנין, קומות, הריסה ושטחי בניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/01/2019	יורם אלישיב	12: 07 19/01/2019		לא

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	מונתסר האדיה		מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	(1)	32	02-5820588		hadeieh@yahoo.com
	פרטי	עוואד אבו כלבין			ירושלים	(2)	4	02-6724234		abu.3wad@icloud.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים, שועפאט, ת.ד. 54800.

(2) כתובת: רחוב אל פארוק סמטה 1, גבל אל מוכבר, ת.ד. 20562, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מונתסר האדיה		מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	(1)	32	02-5820588		hadeieh@yahoo.com

(1) כתובת: ירושלים, שועפאט, ת.ד. 54800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מונתסר האדיה		מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	(1)	32	02-5820588		hadeieh@yahoo.com
בעלים		עוואד אבו כלבין			ירושלים	(2)	4	02-6724234		abu.3wad@icloud.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: ירושלים, שועפאט, ת.ד. 54800.

(2) כתובת: רחוב אל פארוק סמטה 1, גבל אל מוכבר, ת.ד. 20562, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	(1)		02-5820588		hadeieh@yahoo.com
	אדריכל	מונטסר האדיה	12496	מונטסר האדיה אדריכלים	ירושלים	שועפאט (2)	32	02-5820588		hadeieh@yahoo.com
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(3)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	אל אצמאעי) (4	32	02-5820588		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: אלאצמעי, שועפאט, ירושלים..

(2) כתובת: אל אצמעי 32, שועפאט, ת.ד. 54800.

(3) כתובת: רח' הרכבם 9, ירושלים..

(4) כתובת: אל אצמעי 32, שועפאט, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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.



מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

שינויים בבניוי שאושר בתכנית 56754 לבניינים מס' 1 - 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בבניוי המאושר, שנקבע בתכנית 56754 לבניינים מס' 1 - 4 והתרת השינויים הבאים בבניוי:

א. שינוי באופן חלוקת הדירות בבנין מס' 1 ותוספת 3 יח"ד חדשות לבנין.

ב. שינוי בחלוקת הדירות בבנין מס' 4 ותוספת יח"ד חדשה לבנין.

ג. חפירת שתי קומות מרתף ומחסנים (קומות חדשות) בבנין מס' 2 והרחבת קומת חניה מאושרת (קומה מס' 3).

(3).

ד. שינוי מפלסי בניה מאושרים בבנין מס' 1 ממפלס 745.60 למפלס 744.60 וממפלס 748.72 למפלס 747.72

וממפלס 751.84 למפלס 750.84.

ה. תוספת בריכת שחיה על גג בניין מס' 1.

ו. השלמת קומה 2 בבנין מס' 3 לשם תוספת מחסנים וחדרי תפעול לבנין.

ז. תוספת בניה בכל הקומות של בנייני 1 - 3 לשם הרחבות יח"ד מאושרות.

ח. תוספת בניה בקומה 6 של בניין מס' 4 לשם הרחבות יח"ד מאושרות.

ט. ביטול 2 מקומות חניה לטובת יצירת מחסנים בקומה 3 של בניין מס' 4.

י. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

2. הגדלת מס' יח"ד בתא שטח מס' 101 מ- 6 יח"ד ל- 9 יח"ד, ובתא שטח מס' 103 מ- 5 יח"ד ל- 6 יח"ד.

3. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.

4. המרת שטח עיקרי על קרקעי מאושר בתכנית 56754 לשטח שירות על קרקעי בתאי שטח מס' 101 ו 103.

5. תוספת שטחי שירות תת קרקעית בתאי שטח מס' 101 ו 102 בהתאם למותר בסעיף 62 א(א) סעיף קטן 15 לחוק התכנון והבניה.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, להעתקה ולשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		103 - 101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	102, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	103 - 101
להריסה	מגורים ב'	103 - 101
קו בנין תחתי	מגורים ב'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,236	100
סה"כ	3,236	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,235.87	100
סה"כ	3,235.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שינויים בבנוי המאושר שנקבע בתכנית 56754 לבניינים מס' 1 - 4 והתרת השינויים הבאים בבנוי:</p> <p>א. שינוי באופן חלוקת הדירות בבנין מס' 1 ותוספת 3 יח"ד חדשות לבנין בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ב. שינוי בחלוקת הדירות בבנין מס' 4 ותוספת יח"ד חדשה לבנין בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ג. חפירת שתי קומות מרתף ומחסנים (קומות חדשות) במפלסים 744.70 , 748.08 בבנין מס' 2 והרחבת קומת חניה מאושרים במפלס 751.46 (קומה מס' 3) הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ד. שינוי מפלסי בניה מאושרים בבנין מס' 1 ממפלס 745.60 למפלס 744.60 וממפלס 748.72 למפלס 747.72 וממפלס 751.84 למפלס 750.84 בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ה. תוספת בריכת שחיה על גג בנין מס' 1 (מפלס 753.96) הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ו. השלבת קומה 2 מפלס 747.09 בבנין מס' 3 לשם תוספת מחסנים וחדרי תפעול לבנין בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ז. תוספת בניה בכל הקומות של בנייני 1 - 3 לשם הרחבות יח"ד מאושרות הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ח. תוספת בניה בקומה 6 מפלס 758.75 של בנין מס' 4 לשם הרחבות יח"ד מאושרים בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>ט. ביטול 2 מקומות חניה לטובת יצירת מחסנים בקומה 3 של בנין מס' 4 בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ובקו קו- נקודה בדיו אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור בבנין מס' 1 יהיה 9 יחידות דיור, בבנין מס' 2 - 4 יח"ד, בבנין מס' 3 - 5 יח"ד ובבנין מס' 4 - 6 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>6. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג :</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>7. הוראות בינוי :</p> <p>1. גובה הגדרות סביב השטח נשוא התכנית לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>8. הערה :</p> <p>מודגש בזאת כי יתר הוראות תכנית 56754 שלא שונו במפורט בתכנית 641779 זו, ממשיכת לחול.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1-גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</p> <p>2- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</p> <p>3- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי שטח מס' 101, 102, 103 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>-הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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, 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 הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. חיזוק מבנים, תמא/ 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח עם זיקת ההנאה למעבר ברכב לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה ולאישור צוות בקרת תכנון פיזי .</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א 8 (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ה (שטח עם זיקת הנאה), 4.1.2 ו (חניה), 4.1.2 ז (הריסה), 4.1.2 ח (עצים לעקירה ושימור והעתקה) .</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה- אגף בטיחות אש וחקירות מחוז ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות להבטחת עמידת התכנון המוצע בהוראות חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 חלק ח 1 נגישות בנייה מגורים פרק ב'. בתקן ישראלי 1918 חלקים 1,2,3,4,6 בהתאמה , ובתקן ישראלי 2481 חלק 7 (מעליות).</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף התברואה בדבר הקמת מתקני אשפה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס קונסטרוקציה לבריקה המוצעת על גג בבנין מס' 1.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים משולשים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי. ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח למעבר כלי רכב 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 תא השטח ועל חשבונם בלבד. 2. ראו סעיף 4.1.2 יא בהוראות תכנית 56754.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 101, 102, 103 בלבד. 2. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים לרבות תכנון הרמפות, מערך הפריקה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יטע מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום. 3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, יקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 5. מודגש בזאת כי תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. 6. ראו סעיפים 4.1.2 ז, ח ו-ט בהוראות תכנית 56754. 7. מודגש בזאת כי תנאי לקבלת טופס אכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתאי שטח בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מגורים ב'	4.1
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ט



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי							שרות
(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	9	13	45	231	3517	1821		182	1514	1522	1,2	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	5	5	45	124	1291	324		133	834	1039	3	102	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	9	6	45	149	990	373		86	531	666	4	103	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)				7	24	45	180	5798	2518		401	2879	3227			>סך הכל<	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
(4) 156	(3)	(3)	1,2	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 60	(3)	(3)	3	102	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 72	(3)	(3)	4	103	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 288	(3)	(3)			<סך הכל>	מגורים ב'

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 ומחושבית בהתאם לתקנון התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (2) בהתאם למפורט בנספח הבינוי..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטח מרפסות הינו שטח שלא נחשב בבנין זכויות הבניה בהתאם לתקנות חישובי שטחי מרפסות בתכניות בסמכות הוועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 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 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה ע"י הבשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 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.

6.6 ניהול מי נגר

- במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית:	הגשת תכנון מפורט לדרכים הכלולות בתחום התכנית ואישורו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס אכלוס:	פיתוח שטח הציבורי הפתוחה בתא שטח 2.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24