

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0521138

שינוי בקווי בנין , רח' בנימינה שכ' עין כרם -ירושלים

ירושלים

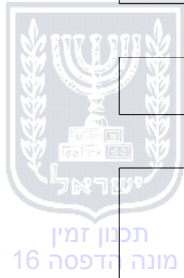
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

התכנית מבקשת לשנות את קווי הבניין מתוכנית 2715, וקובעת קווי בנין חדשים. התכנית מציעה 2 יחיד נפרדות כפי שמאושר בתכנית 2715 מגיש התכנית הינו בעל ענין היחידי בקרקע .



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

שינוי בקווי בנין , רח' בנימינה שכל' עין כרם -ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0521138

מספר התכנית

0.865 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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

נושא התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216000 קואורדינאטה X

630500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי' עין כרם, רח' בנימינה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30841	מוסדר	חלק	11	

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
2715	א38

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
23/05/1985		3202	תכנית זו משנה את תכנית מס 2610 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס 2610 ממשיכות לחול.	כפיפות	2610
25/08/1987	2308	3475	תכנית זו משנה את תכנית מס 2715 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס 2715 ממשיכות לחול.	כפיפות	2715
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את תכנית 62) תכנית המתאר (המקומית לירושלים)	החלפה	מתאר/ 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			אבירס בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירס בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 30 05/03/2019	אבירס בוטבול	05/03/2019			מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 31 05/03/2019	אבירס בוטבול	05/03/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	גאי ידיד			ירושלים	דרך בנימינה		02-5667103		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גאי ידיד			ירושלים	דרך בנימינה		02-5667103		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	00109090	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.n et
	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות	ירושלים	טהון	14	02-6413002		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קווי בניין מאושרים מתכנית 2715 וקביעת הבינוי ל 2 יחידות מאושרות בתא שטח מס 1 לפי תכנית 2715 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי בקווי בניין מאושרים.

2.2.2 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בנייה, כאמור.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.4 קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה.

2.2.5 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/שימור.



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
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
להריסה	מגורים	1

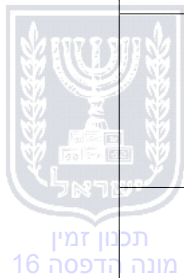
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	866.39	100
סה"כ	866.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	866.39	100
סה"כ	866.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. תותר בניית שני בניינים לשם הקמת שתי יח"ד (יח"ד אחת בכל מבנה), בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנייה בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בתחום תא שטח מס' 1 יהיה 2 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
הוראות בינוי	ב
מרפסות זיז:	
<p>תותר בניה של מרפסות זיז אחת לכל מבנה בתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.50 מ' ואורכה לא יעלה על 3.00 מ'.</p> <p>לא תותר בניית מרפסות זיז מעל דרך ומעל שביל להולכי רגל.</p> <p>ראה הוראות תכנית 2610 לעניין.</p>	
הוראות בינוי	ג
השלמת בניינים:	
<p>יש לשוות לכל בניין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבניין לא נבנה במלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.</p> <p>מתן היתר הבניה לתוספת לבנין יותנה בתיקון ליקויים בסילוק התוספות החריוגות מבינה ויזואלית, כפי שיפורט בנספח שיפוצים אשר יצורף לתכניות מפורטות או בהחלטת הועדה המקומית או המחוזית. פרוט ודוגמאות בנספח מס' 1, סעיף 9. של תכנית 2610</p>	
הוראות בינוי	ד
א. תכנית פיתוח שטח:	
<p>כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית מדידה מצבית ובתכנית פיתוח שטח מפורטת בק.מ. 1:100. תכנון זה יכלול את כל הגבהים המוחלטים בתא שטח, ביחס לגובה קרקע טבעי וביחס</p> <p>לגובה מוחלט של רצפת הבניין ויציין תכנית קרקע.</p> <p>כמו כן יכלול התכנון את כל הפרטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> גבהים מוחלטים של הקרקע (גובה אבסולוטי). קירות תומכים גדרות. חניה על תא השטח. 	



4.1	מגורים
	<p>5. עצים לשימור</p> <p>6. עצים חדשים(עפ"י רשימת עצים מומלצים)</p> <p>7. טרסות קיימות לשימור ושיפוץ.</p> <p>8. מקום לשפיכת קרקע בתא השטח או מחוצה לו.</p> <p>6. מתקן אשפה.</p> <p>ב. עבודות פיתוח שטח</p> <p>שינוי מפלס קרקע טבעית יוגבל לתוספת או הורדה של מכסימום 100 ס"מ פרט לחפירת יסודות וזאת בתנאי שעבודות אלו לא תפגענה בעצים קיימים לשימור, ו/או טרסות לשימור, ולא יגרמו לשפיכת קרקע או לפגיעה בעצים וטרסות גם מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>ג. עצים לשימור</p> <p>1. לא תותר עקירת עצים ללא רישיון.</p> <p>2. עצים לשימור אין לעקור כלל, ויש למנוע כל פעולות בניה או פיתוח שטח העלולים לסכנם.</p> <p>3. כל עץ אשר אינו לשימור, באם יעקר לאחר קבלת רישיון, יוחלף בעץ חדש חצי בוגר.</p> <p>4. בכל חלקה יטעו עצים בשיעור של עץ לכל 50 מ"ר. העצים יופיעו בתכנית להיתר בניה. מילוי סעיף זה מהווה תנאי להוצאת תעודת גמר בניין.</p> <p>ד. עצים חדשים:</p> <p>העצים המומלצים לנטיעה בשטח הם כמפורט בנספח מס' 1, סעיף 10, של תכנית 2610.</p> <p>ה. עצים להעתקה:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור אגף שפ"ע באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יקבעו ע"י מחלקת הגננות עפ"י המפרטים הגנניים והמקובלים ולפי קביעת אגרונום כתנאי למתן היתר בניה בשטח הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>ו. מדרגות חוץ:</p> <p>תבנה בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. מסותות בסלע.</p> <p>2. אבן שכבות מינימום 8 ס"מ.</p> <p>3. אבן מסותתת.</p> <p>לא יותר שימוש במדרגות חוץ מטרצו, בטון או אבן פראית.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>1. קו הקרקע ישאר טבעי וישומר במלואו, למעט בתכנית המבנה המוצע.</p> <p>2. ככל שבהמשך ימצאו טרסות הראויות לשימור, יש לשמרן בתאום עם מחלקת השימור.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת</p>

4.1	מגורים
	<p>מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תוגש לבדיקה מוקדמת ולחתימה של מינהל מקרקעי ישראל, או מי שיוסמך שיפעל כבר-רשות מטעם מינהל מקרקעי ישראל. אין לראות בחתימת מינהל מקרקעי ישראל, משום אישור הועדות הסטטוטוריות.</p> <p>2. לכל בקשה יצורפו פרטי בניין בק.מ 1:20 של פינות הבניין ופתחים אופייניים.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות דיור חדשות במגרשים החדשים, שאין בהם מבנה קיים כל שהוא, הוא תחילת ביצוע, בעין, של מערכת הביוב הכללית של השכונה.</p> <p>פתרון בעיית הביוב לגבי בתים מבודדים יהיה להנחת דעת משרד הבריאות, דהיינו לא בהכרח התחברות לקו הביוב.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הקמת צוות משותף של העירייה וחברת ערים לפיקוח בעת העבודות בשטח (הן של בנית מבנים והן של התקנת הדרכים) ואשר תפקידיו יהיו:</p> <p>א. שמירה שלא תהיה פגיעה באתרים הנופיים (טרסות, עצים וכו') כולל ביקורת על שימוש מוגבל בבולדוזרים.</p> <p>ב. שמירה שהבניה תהיה עפ"י כל כללי ההיתר והתכנית כולל בדיקת סוג אבן, פתחים, כיחול וכו'.</p> <p>ג. שמירה על דרכי גישה נוחות לבניינים קיימים בעת עבודות הבניה בשטח.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר תהיה התחייבות לפינוי השפכים שיווצרו, צוות הפיקוח יהיה אחראי לפיקוח למילוי תנאי זה.</p> <p>ה. תינתן התחייבות משפטית לעת קבלת היתר הבניה שהפיצוצים יעשו במנות קטנות תחת פיקוח משרד העבודה, והבונה יהיה אחראי לבל יהרסו הנוף, העצים וכו'.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בחזית הפונה לכביש לשביעות רצון מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי הבניה:</p> <p>חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים למעט מרפסות זיז יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>1. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה, אבן שכבות או אבן פראית.</p> <p>2. סוג הסיתות: חאמי, טובזה או תלטיש נקר. בכל מקרה של שילוב שני סוגי סיתות, הסיתות הגס יותר יהיה התחתון. לא יותר סיתות תלטיש בלבד.</p> <p>3. קושי האבן: בכל מקרה לא יפחת מקושיה של אבן מסוג "מיזי חילו".</p> <p>4. כיחול חאמי: לא יותר מ-5 ס"מ ולא פחות מ-1 ס"מ. כיחול אחר 1-2 ס"מ. לא יותר שימוש בכיחול "מסמר". הכיחול בגוון האבן או בהיר ממנה.</p> <p>שיטת הבניה תהיה במתכונת בנית האבן המסורתית.</p> <p>5. אבן הפינה בקיר אבן תהיה מינימום 15 ס"מ רוחב בחלקה הצר.</p> <p>6. אבן הקודקוד (קופינג) של פתחי החלונות תהיה בעובי של 7 ס"מ ובעומק של 15 ס"מ לפחות.</p> <p>חשפי החלונות, אדנים וקשתות בחלקם הפנימי - סיטות מוטבה. דוגמאות ראה הוראות תכנית</p>



מגורים	4.1
<p>2610 לעניין . ב. חזיתות : בחזיתות הפונות למורד לא תותר שבירת קו חזית יותר מאשר 3 פעמים בשתי הקומות. מגבלה זו לא תחול בחזית הפונה למעלה ההר. דוגמאות ראה הוראות תכנית 2610 לעניין . ג. בסיס הבניין : בסיס הבניין יבנה כמסד אטום ולא כקומת עמודים וגובהו לא יעלה על 1.8 מ מפני הקרקע הסופיים. ד. גובה הבניינים : גובה רצפת בניין חדש ו/או תוספת אגף בין שתי קומות לבניין קיים (0.00), יקבע לכל בנין בנפרד ויסומן בתכנון המפורט לכל בניין הגובה המקסימלי של הבנין כולל כרכוב מעקה(למעט גובה המסתור לקולטי שמש) יהיה 7 מ' מעל ה 0.00 לבניין בן שתי קומות. ה. פתחי המבנים : פרטי הפתחים יותאמו לעקרונות הבניה המסורתית באבן. 1. יחס רוחב לגובה לא פחות מ 2/3 . 2. בכל מבנה יותרו שני פתחים בלבד שרוחבם עולה על 90 ס"מ בכפוף לאומר בתכנית 2610 , ובגודל שאינו עולה על 7 מ"ר ובלבד שיהיו בקומת הקרקע . 3. שני פתחים צמודים יהיו מרוחקים זה מזה לפחות 35 ס"מ רוחב הנחצץ באבן. דוגמאות לפתחים, קשתות קבוצות פתחים , עבוד האבן בחשפים, ראה הוראות תכנית 2610 לעניין.</p>	
<p>גגות ט 1 כל גגות הבתים ביחידות דיור חדשות יהיו שטוחים או כיפתיים וירוצפו או יחופו בלוחות אבן או חצץ. חיפוי הכיפות יעשה בנדבכי אבן בלבד, לא יותר זיפות גגות משטח העליון של הגג. 2. מרזבים : כל המרזבים יהיו פנימיים. 3. גגונים : תאסר בניית גגוני זיז מעל הכניסה למבנה . תותר כניסה מקורה ע"י הקומה העליונה . 4. . כרכובים ומעקות על גג : במקרים בהם אין שימוש בגג לא יותר כרכוב- מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ. במקרים בהם יש שימוש בגג ביניים של המבנה יותר כרכוב- מעקה בגובה 1.00 מ' מאבן או 40 ס"מ מעקה אבן ומעקה מסגרות עד גובה של 1.00 מ' מהמשטח העליון של המבנה. באיזורי המסתור לקולט השמש תותר תוספת בהתאם להוראות תכנית 2610. 5. ארובות : יותר שימוש בארובות בתנאי שיבנו באבן לפי פרטים המופיעים בתכנית 2610. 6. מתקנים על גג : לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולט שמש אפקי , דוד אפקי, מיכל מים, אנטנות טלביזיה וזאת כפוף לקבלת אישור הועדה המקומית . כל מתקן שיאושר יוצב במסתור מבונה אשר גובהו לא יעלה על 1.50 מ' ואורכו 3.00 מ' . לצורך זה ניתן להוסיף 1.10 מ' לגובה הבניין המוגדר .</p>	



מגורים	4.1
<p>יש להסדיר את כל המתקנים על הגג בצורה מתואמת אשר תוצג בבקשה להיתר. ראה הוראות תכנית 2610 לעניין.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>1. מתקני תשתית:</p> <p>לא תותר כל צנרת על קרקעית וחיצונית (חשמל , טלפון , גז וכיוצ"ב)</p> <p>2. מתקני סולר וגז:</p> <p>שילוב מיכלי סולר להסקה ובלוני גז יכול שיעשה ע"י יישום . אחד הפתרונות כמפורט בתכנית 2610 ואשר יסמנו בבקשה להיתר הבניה .</p>	י



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת עיקרי
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	(1) 2	27	380	25	6	349	865	מגורים	מגורים

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 במירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

6.2 הריסות ופינויים

הגדרות והמבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר .

6.3 פסולת בניין

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (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

ע"פ חוק העתיקות, תשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע"כ 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 נקז 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 בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים 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	ביצוע התכנית	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16