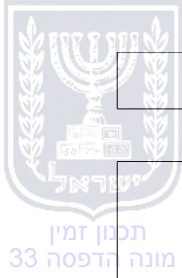


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0630582

הכשרת בנין והקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא, ירושלים



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:
16/12/2018

להפקיד את התכנית
03/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 2, וחלקה 29 מגוש 30611 בשכונת בית חנינה, התכנית 6671 המאושרת מייעדת אזור זה למגורים 1 ולאזור נוף פתוח. לפי תכנית המתאר 2000 השטח מיועד למגורים. התכנית מציעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה בשטח התכנית וכוללת את חלקה 29 בשלמותה וחלק מחלקה 2. התכנית מציעה הכשרת בניין קיים בשטח התכנית והקמת בניין מגורים חדש, הפרשת שטח ציבורי פתוח וכיתת גן ילדים בקומת הקרקע של הבניין החדש. מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע שבחלקות 2 ו-29.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הכשרת בנין והקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא, ירושלים

מספר התכנית 101-0630582

1.2 שטח התכנית 1.695 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
220810	קואורדינאטה X
638200	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח מצפון לשיכון מורים בשכונת בית חנינה - ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		2, 29

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 מתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 52 18/08/2019	חגי יחיא איברהים	11/02/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 47 26/08/2019	חגי יחיא איברהים	30/07/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		11: 16 29/08/2019	מוחמד בשיר	29/07/2019	9	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	16: 57 30/07/2019	חגי יחיא איברהים	30/07/2019			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 44 18/08/2019	חגי יחיא איברהים	11/02/2019		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 33

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	גואהר דעמס			ירושלים	(1)				
	פרטי	מחמוד פקיה			ירושלים	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

(1) באמצעות יפוי כח מעו"ד סמיח בשיר, כתובת: שכונת בית חנינה,, כתובת: שכונת בית חנינה.

(2) כתובת: שכונת בית חנינה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגי יחיא איברהים	100379	חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים	(1)		02-6260363		ibrahag@gmail.com
	שמאי	מוחמד בשיר	923		סחינין	(2)				m76_bashir@walla.com
	מודד	אשרף חג יחיא	1058		טייבה	(3)				

(1) כתובת: שכונת בית חנינה.

(2) כתובת: סחינין כביש ראשי ת.ד. 3186.

(3) כתובת: שכונת אלגאלמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יצירת מסגרת תכנונית לשם הכשרת בנין קיים והקמת בניין חדש בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור נוף פתוח ומאזור מגורים 1 למגורים ב', מגורים ד', לשביל ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת מספר הקומות המירביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
9. קביעת זיקת הנאה בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	102
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	2
קו בנין תחתי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	991	58.47
נוף פתוח	704	41.53
סה"כ	1,695	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	464.11	27.39
מגורים ד'	794.53	46.88
שביל	35.58	2.10
שטח ציבורי פתוח	400.52	23.63
סה"כ	1,694.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1- בתא שטח 2 תותר הכשרת הבניין הקיים בן 5 קומות. השטח המסומן לאטימה בנספח בנוי יישאר אטום עד להוצאת היתר בניה כמפורט בסעי' 7.1 להלן.
ב	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ג	שמירה על עצים בוגרים
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפוחי פני העיר. ו. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים, גן ילדים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תותר בניית בניין מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיים, הבניין יכלול גן ילדים וחצר צמודה. ב. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5: 1. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. 2. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. מיידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממיידת הרוחב שלה. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך ג. פרוגרמה לשטחי ציבור

4.2	מגורים ד'
	<p>1. בקומת הקרקע של בנין החדש בתא שטח 1 יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים. שטח גן הילדים לא יפחת מ-128 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ-175 מ"ר .</p> <p>2. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים.</p> <p>3. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>4. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו לסטנדרט הבניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>5. לא יינתן טופס אכלוס כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור.</p> <p>ד. רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבנוי ומותחם בצבע חום ומצוי בקומת קרקע הינו שטח ציבורי אשר ישמש כגן ילדים.</p> <p>2. שטח המסומן בנספח בנוי בצבע ירוק ומצוי בקומת קרקע הינו שטח ציבורי אשר ישמש כחצר גן הילדים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכל שימוש שיתאים לגינה ציבורית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית.</p> <p>2. מפלס הגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל.</p> <p>3. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעבר ציבורי לכלי רכב והולכי רגל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. ישמש כמעבר לחלקות המצרניות ולמעבר תשתיות קווי מים וביוב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 5	16.1 (2)	10	5	(1) 45	179	830	130		140	560	464	2	2	מגורים	ב' מגורים
									128			12	116		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(3)	(3)	2	8	(2) 25.2	20	16	(1) 45	388	3083	970		268	1718	794	1	1	מגורים	ד' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
						קדמי	אחורי
		2	2	מגורים	ב'	(3)	(3)
		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
150	(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ד'		

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

* אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 250% מירבי בנוסף ל- 128 מ"ר גן ילדים בתא שטח 1, כ - 150% בתא שטח 2.

** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) מעל גובה זה תותר מעקה בגובה תקני חדר עליה לגג..

(3) בהתאם למסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. תותר שילוב חומרים ואלמנטים קלים בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
6.2 קווי בנין	6.2
<p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט:</p> <p>1- קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2- קו בניין הנו עבור בניה על קרקעית.</p>	
6.3 חניה	6.3
<p>1. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד בתחום תאי שטח 1-2 (כולל פתרון חניה עבור הבניין הקיים בתא שטח 2) על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>3. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה תכנית חניה מפורטת ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות.</p>	
6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>איחוד וחלוקה לפי פרק ג' ללא הסכמה</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>ייותרו 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). לעת בקשה להיתר בניה יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו העברת מי נגר לשצ"פ הסמוך.</p>	
6.6 סטיה ניכרת	6.6
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים. כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. כל סטיה מהוראות מרפסות המפורטות בסעיף הוראות בנוי (סעיף 4.2.2 א) תחשב כסטיה ניכרת.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>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 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, הכורכים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 1 יהיה אישור תכנית פיתוח של שטח ציבורי פתוח בתא שטח 102 בתאום עם מחלקת שפ"ע ואישור תכנית של גן ילדים וחצר צמודה בתאום המחלקה למבני ציבור לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח יהא תאום עם מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומם וגודלם של מתקני אשפה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר בשטח התכנית..</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה, לרבות בנושא פתרון אוורור מאולץ מהחניון ופתרון ניקוז בשטח התכנית.</p> <p>11. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p>	

זיקת הנאה	6.8
<p>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, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	

מגבלות בניה לגובה	6.9
<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.10	היטל השבחה
	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.12	הריסות ופינויים
	א. המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף	דו"ח פיקוח המאשר כי השטח האטום בתא שטח 2 נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בניה חדשות.
2	היתר בניה	1. בנין קיים בתא שטח 2 : אישור יחידת הפיקוח כי השטח האטום נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בניה חדשות. 2. בנין חדש בתא שטח 1 : אישור תכנית פיתוח של שצ"פ בתא שטח 102 ואישור תכנית של שטח גן ילדים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד.
3	טופס אכלוס	1. בנין חדש בתא שטח 1 : גמר פיתוח שצ"פ וגן ילדים, לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה.