

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0726018

מגורים, מסחר ושב"צ על ציר הרק"ל, שכ' שועפאט, ירושלים.

ירושלים

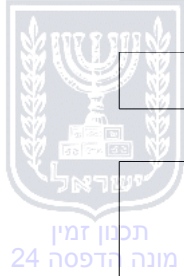
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/05/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מסחרי מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל לפי תכנית במ/3456א (תשריט מס' 4) המאושרת.
התכנית מציעה שינוי יעוד החלקה למגורים ד', דרך משולבת תוך הגדלת מספר הקומות ואחוזי הבניה המרביים.
התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים לצורך הקמת בנין חדש למגורים מסחר ותעסוקה בן 10 קומות מעל 4 קומות של חניה ומחסנים תת קרקעיים בהתאם למדיניות הוועדה לאורך ציר הרכבת הקלה.
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מגורים , מסחר ושב"צ על ציר הרק"ל, שכ' שועפאט
ירושלים.

מספר התכנית 101-0726018

1.2 שטח התכנית 0.945 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221695 קואורדינאטה X

635921 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שועפאט, הדרך הראשית

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	דרך שועפאט		

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30555	לא מוסדר	חלק	2	901

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 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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 3456/א.	החלפה	במ/ 3456/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022/	החלפה	מק/ 5022/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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניה מירבי, היקף שטח ציבורי, ומפלט הכניסה הקובעת למסחר.	15: 45 07/11/2020	מחמד אבו גנאם	25/10/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	12: 52 13/10/2020	אדיר אלוויס	20/01/2020	10	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים תכנית	16: 28 01/10/2020	אדיר אלוויס	20/01/2020	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 24 27/10/2020	מחמד אבו גנאם	27/10/2020	1	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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	אברהים טהא			ירושלים	(1)				ibrahimy100000@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) 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. כתובת: שועפאט, הדרך הראשית.

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
אדריכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof@yahoofice@yahoo.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוויס			חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס דרכים	יועץ	מחמד חמאדה	8100763		ירושלים	אל משהאד		02-6718565		m.r.hamadeh @hotmail.co m
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 בנין חדש למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי בשכ' שועפאט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע :

א. מאזור מסחרי מיוחד למגורים ד' ודרך משולבת.

ב. ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך משולבת.

2. הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד מירבי.

3. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית .

4. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

5. קביעת קווי בנין חדשים .

6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת הוראות עבור שטח מבונה לצורכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך משולבת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך משולבת	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי מיוחד	797	84.34
מעבר ציבורי להולכי רגל	148	15.66
סה"כ	945	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	218.61	23.13
מגורים ד'	726.45	76.87
סה"כ	945.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מסחר, תעסוקה, מועדון רב תכליתי, מועדון לקשיש.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. תותר הקמת בנין למגורים, למסחר, משרדים ושטח ציבורי לקהילה / רווחה / חברה בן 10 קומות מעל 4 קומות חניה ומחסנים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור קומות החניה הממוקמות במלואן מתחת לקרקע.</p> <p>4. גובה קירות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>5. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ'.</p> <p>6. גובה קומת המסחר יקבע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>7. מפלס קומת המסחר יהיה במפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת.</p>	
היטל השבחה	ב
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
סטיה ניכרת	ג
<p>א. מספר הקומות המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 להלן, לרבות ביצוע שטח ציבורי מבונה, הינן מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. ניווד שטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. מפלס הכניסה הקובעת למסחר בממשק רציף עם המדרכה מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ה
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	

4.1	מגורים ד'
	<p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח המסומן בצבע ירוק בנספח הבינוי ומסומן באות(א) המצוי בקומה א' (מפלס 4.30+) בהיקף של כ-120מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד עבור שירותי רווחה / קהילה / חברה כגון מועדון לקשיש או מועדון רב-תכליתי. פיתוח שטח זה יהיה בתאום אגף מבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן.</p> <p>3. לא יותר שינוי השימוש בשטח זה וסטיה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>4. מיקום השטח וצורתו הסופית תיתואם עם אגף מבני ציבור לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והציאה אליו וממנו לאישור אגף תושבי"ה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושבי"ה, כגון: הסדרת מדרכות, התחברות רמפת כניסה לחניה וכד"ו.</p> <p>6. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של השטח לצורכי ציבור עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה סלילת דרך הגישה לחניה בפועל עד לחיבורו לדרך קיימת.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים כמפורט בסעיף (טו) להלן.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או</p> <p>השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפי"ע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281-בניה ירוקה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בעניין גודל ומיקום מתקני אשפה ומחזור.</p> <p>14. מילוי תנאים בהתאם לסעיף שמירה על עצים בוגרים.</p>



4.1	מגורים ד'
ט	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
י	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות הכוללת: 1. מיקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם. 2. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות. ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. ב. ראה סעי' 4.1.2 א' לעיל בעניין גובה קומת מסחר וקביעת מפלס קומת המסחר.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <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).</p>
יד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. השימושים המותרים למסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה. א. תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהא הצגת פרשה טכנית אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ב. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 2. מערכות האוורור והמיזוג, אשפה, מחזור וכו' של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 3. להקצות בחניון שטח לחנייה תפעולית.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>4. הנחיות לבנייה ירוקה : א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. 5. הנחיות לחניון : א. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 6. הנחיות לחדר שנאים : א. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך. או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל .</p>
טו	<p>קווי בנין 1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה היינם עבור הבינוי ב 2 קומות הראשונות של הבניין. 2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בשתי נקודות וקו היינם עבור הבינוי מקומה שלישית ואילך. 3. קווי הבניין המסומנים בתשריט 2 קווים ונקודה היינם עבור הבינוי התת קרקעי.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	<p>שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז לאורך תוואי הכביש המוצע. 2. 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 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	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(3)	(3)	(3)	4	10	30	24	60 (1)	771	5601	1958	542	2861	726	1	1	מגורים ד' >סך הכל<



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
	1	1	מגורים	מגורים ד'
	1	1	מסחר	מגורים ד'
	1	1	תעסוקה	מגורים ד'
	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(3)	1	1	<סך הכל>	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

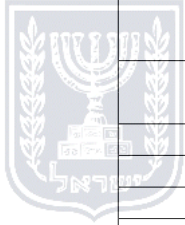
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

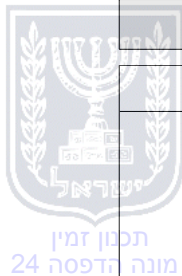
6. הוראות נוספות



<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א.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>ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1.הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2.תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p> <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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הנחיות מיוחדות</p> <p>גבול מגבלות בניה :</p> <p>א.יישמר מרחק של 72 מטר מתחנת הדלק כמסומן בתשריט כגבול מגבלת בניה וכתנאי למרחקי ההפרדה הנדרשים ע"פי תמ"א 18/4, בשטח זה לא תותר בניה המשמשת לצרכי ציבור.</p> <p>מגבלות בניה לגובה :</p> <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 בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.4</p>



7. ביצוע התכנית



<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p> <p>1.הגשת תכנית לבניית שטח ציבורי מבונה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2.הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p>	<p>תאור שלב</p> <p>היתר בניה</p>	<p>מספר שלב</p> <p>1</p>
<p>1.השלמת ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2.נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	<p>תאור שלב</p> <p>טופס 4</p>	<p>מספר שלב</p> <p>2</p>

7.2 מימוש התכנית

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

ב. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן.

במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך

לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו

יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל

