

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0739672

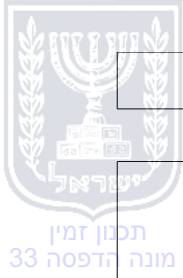
הקמת בניין בן 8 קומות בשכ' בית חנינה-ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הקמת בניין חדש בן 8 קומות דרך ראמאלה, בשכ' בית חנינה, ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה:

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 3457 א צפון ירושלים על שטח בסה"כ 949 מ"ר. היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 3457 א הם:  
1- אזור מסחרי מיוחד.  
2- דרך מאושרת.

מצב מוצע:

- 1- הקמת בניין חדש של 8 קומות לשימוש מסחר, שטחי ציבור, מגורים ותעסוקה.
- 2- הריסת חלק מ השתי מבניים הקיימים בגבול התוכנית.



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

|  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| הקמת בניין בן 8 קומות בשכ' בית חנינה-ירושלים | שם התכנית                                 | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
|  | מספר התכנית                               |                            |
|  | 101-0739672                               |                            |
|  | 1.036 דונם                                | 1.2 שטח התכנית             |
|  | תכנית מתאר מקומית                         | 1.4 סיווג התכנית           |
|  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת          |                            |
|  | כן  |                            |
|  | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      |                            |
|  | מחוזית                                    |                            |
|  | לפי סעיף בחוק                             |                            |
|  | לייר                                      |                            |
|  | 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

221625 קואורדינאטה X

637075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך בית חנינה

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-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30614    | לא מוסדר | חלק           |                     | 264               |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 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 הוראות תכנית המתאר 62.  | החלפה   | 62                |
| 19/04/1996 | 2778                    | 4400               | תכנית זו מחליפה תוכנית 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                  |                |                   | ישראל חיימן |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית     |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | ישראל חיימן |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע    |
| לא                  |                | 12: 54 16/12/2020 | ישראל חיימן | 16/12/2020  |                     | 1: 100   | מחייב | בינוי             |
| לא                  |                | 12: 55 16/12/2020 | מוחמד עמרו  | 16/12/2020  | 1                   | 1: 200   | מנחה  | דרכים תנועה וחניה |
| לא                  |                | 15: 09 14/12/2020 | ישראל חיימן | 30/11/2020  |                     | 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|------------------------|-----|------------|-----|------------------------|
|                | פרטי | אסלאם גזאווי |               |          | ירושלים | בית חנינא<br>(החדשה 1) |     | 02-5824952 |     | islam.gazawi@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב    | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|-------------|---------------|------------------------|---------|--------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| ארכיטקטורה     | עורך ראשי | ישראל חיימן | 84983         | חץ אדריכלות            | ירושלים | ירושלים            | 1   | 02-6735343 |            | misrad.hetzz@gmail.com |
| מודד מוסמך     | מודד      | זיד מוסטפא  | 1423          | ירושלים הנדסה ומיידיות | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה |     | 02-6567605 | 02-6567605 | musa3m@hotmail.com     |
| תנועה          | יועץ      | מוחמד עמרו  |               | ירדן תנועה וכבשים      | ירושלים | בן שדאד<br>ענטרה   |     | 02-6275463 | 02-6275463 | haitham@yarden-eng.com |

## 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

הקמת בניין בן 8 קומות על דרך רמאלה, בשכ' בית חנינה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

- 1- שינוי יעוד איזור מסחרי מיוחד לעירוני מעורב.
- 2- קביעת הוראות בינוי להקמת בניין חדש למסחר, תעסוקה, מגורים, וחברה רווחה קהילה לצרכי ציבור.
- 3- קביעת שטחי בניה מירביים.
- 4- קביעת קווי בניין חדשים.
- 5- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת הוראות הפקעה.
- 8- הגדלת מס' יח"ד המירבי.
- 9- קביעת גובה ומספר קומות מרבי.
- 10- קביעת הוראות עבור שטח מבנה לצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         | תאי שטח |
|--------------|---------|
| עירוני מעורב | 1       |
| דרך מאושרת   | 101     |

| סימון בתשריט            | יעוד         | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|--------------|----------------|
| מבנה להריסה             | דרך מאושרת   | 101            |
| מבנה להריסה             | עירוני מעורב | 1              |
| קו בנין עילי            | עירוני מעורב | 1              |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | עירוני מעורב | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר         |          |        |
|-------------------|----------|--------|
| יעוד              | מ"ר      | אחוזים |
| איזור מסחרי מיוחד | 948.68   | 91.53  |
| דרך מאושרת        | 87.85    | 8.48   |
| סה"כ              | 1,036.53 | 100    |

| מצב מוצע     |           |              |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד         | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת   | 87.85     | 8.48         |
| עירוני מעורב | 948.68    | 91.53        |
| סה"כ         | 1,036.53  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>עירוני מעורב</b>  |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b><br>מגורים, מסחר, תעסוקה, חברה/רווחה וקהילה.   |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>איכות הסביבה</b><br>מיקום פתחי פליטת האוורור המאוץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.  |
| ב     | <b>חניה</b><br>1- החניה תהיה תת קרקעית ככל הניתן.<br>2- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.<br>3- המעלית המובילה לחניונים בממדים המאפשרים להסיע אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.   |
| ג     | <b>סטיה ניכרת</b><br>1- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br>2- מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.<br>3- סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב סטיה מסעיף זה תיחשב סטיה ניכרת .<br>4- הוראה לפרגרמה לשטחי ציבור סעיף 4.1.2 (ו) הינה מחייבת וכל סטיה תיחשב סטיה ניכרת. |
| ד     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.  |
| ה     | <b>פסולת בניין</b><br>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.   |
| ו     | <b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b><br>1- השטחים המסומנים בצבע כתום בנספח הבינוי המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ-150 מ"ר יותר לשימוש ציבורי לצרכי חברה/רווחה קהילה בלבד.<br>2- היקף השטח הבינוי לא יקטן מ-150 מ"ר שטח מירבי.<br>3- לא יותר ניודשטחי ציבור לשימושים אחרים.<br>4- פיתרון חניה לשטח הציבורי יתואם לעת היתר בניה בתואם אגף תושי"ה.<br>5- על שטח זה יחול סעיף הפקעה.  |
| ז     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.  |
| ח     | <b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>   |



| עירוני מעורב   | 4.1 |
|--|-----|
| <p>1- תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר בינוי שטח הציבורי ברמת המעטפת.<br/>                     2- תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.<br/>                     3- תנאי להיתר איכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש בפועל.</p>  |     |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1- תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר .<br/>                     2- תנאי למתן היתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.<br/>                     3- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לדרך המאושרת בתחום המגרש בתיחום אגף תושייה.<br/>                     4- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.<br/>                     5- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הבינוי והגדרות המצויים בתחום הדרך כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.<br/>                     6- תנאי להיתר בניה יהיה השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים .<br/>                     7- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.<br/>                     8- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br/>                     9- 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> | ט   |
| <p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח _ 1978, עם 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><b>מסחר</b></p> <p>1- שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.<br/>                     2- תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התשי"מ 1980.<br/>                     3- גובה קומת מסחר לא יעלה על 5.25 מ' ברוטו.<br/>                     4- השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.<br/>                     5- פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה<br/>                     6- יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.<br/>                     7- עבור כלל השימושים המסחריים יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין</p>   | יא  |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <p><b>עירוני מעורב</b></p>  | <p><b>4.1</b></p>   |
| <p>המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>  |                     |
| <p><b>דרך מאושרת</b></p>  | <p><b>4.2</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>   | <p><b>4.2.1</b></p> |
| <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>  |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>  | <p><b>4.2.2</b></p> |
| <p><b>דרכים</b></p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו.</p> | <p>א</p>            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



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 | 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         |              |              |
|               | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת                 | מעל הכניסה הקובעת |           |                   |                       |                 |                    |          |                 |              |         |       |                     |              |              |              |
| (2)           | (2)          | (2)         |                                    |                   |           |                   |                       | 150             |                    |          | (1) 150         | 949          | 1       | 1     | מבנים ומוסדות ציבור | עירוני מעורב |              |              |
|               |              |             |                                    |                   |           |                   |                       |                 |                    |          | 213             | 1590         | 949     | 1     | 1                   | מגורים       | עירוני מעורב |              |
|               |              |             |                                    |                   |           |                   |                       |                 |                    |          | 30              | 464          | 949     | 1     | 1                   | מסחר         | עירוני מעורב |              |
|               |              |             |                                    |                   |           |                   |                       |                 |                    |          | 75              | 949          | 1       | 1     | תעסוקה              | עירוני מעורב |              |              |
| (2)           | (2)          | (2)         | 3                                  | 8                 | 23.82 (5) | 18.9              | 18                    | (4) 45          | 548                | (3) 5202 | 2500            | 243          | 2279    | 949   | 1                   | 1            | >סך הכל<     | עירוני מעורב |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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         |
|---------------------------------|---------------|------|--------------|---------|---------------------|--------------|
|                                 | צידי          | קדמי |              |         |                     |              |
|                                 | (2)           | (2)  | 1            | 1       | מבנים ומוסדות ציבור | עירוני מעורב |
|                                 | (2)           |      | 1            | 1       | מגורים              | עירוני מעורב |
|                                 | (2)           |      | 1            | 1       | מסחר                | עירוני מעורב |
|                                 | (2)           |      | 1            | 1       | תעסוקה              | עירוני מעורב |
| 180                             | (2)           | (2)  | 1            | 1       | <סך הכל>            | עירוני מעורב |

**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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרש אינם מחושבים בשטחי הבניה המרביים..
- (2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) שטח כולל מרפסות..
- (4) התכסית התת קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (5) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תכני..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

6.1

### אדריכלות

הוראות בינוי עבור מרפסות :

- 1- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- 2- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".
- 3- המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
- 4- מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה.
- 5- כל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- 6- גדרות סביב המגרש עד 1.2 מ'.
- 7- קירות תמך במגרש לא יעלו על 3 מטרים.

6.2

### חלוקה ו/ או רישום

- א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב.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.
- כ. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, בהתאם לסעיף ההפקעה להלן.

6.3

### ניהול מי נגר

- 1-ייותר 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).

6.4

### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.5

### היטל השבחה

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

6.6

### 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        | היתר בניה | 1- תיאום השטח הציבור עם המחלקה למבני |

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה   |
|----------|------------|--|
|          |            | ציבור.<br>2- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.   |
| 2        | היתר אכלוס | 1. ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.<br>2. נטיעת עצים בוגרים שבתיאום עם מחלקת שפ"ע. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33