

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0762708

תכנית תקנונית לשכונות בית חנינא ושועפט - הגדלת זכויות בנייה



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 :

03/05/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

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

מטרת התכנית להגדיל את זכויות הבניה במגרשים המיועדים למגורים בשכונות בית חנינא ושועפט, וזאת בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות לשכונות אלו, שאומץ על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2009. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה בהתאם לזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו, ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית.

התחולה הגיאוגרפית של התכנית היא בהתאם לתשריט התכנית. גבולות התכנית: מצפון דרך ביר נבאללה הגובלת באזור התעשייה עטרות, ממזרח דרך רמאלה ובהמשך מוסא פלד, מדרום דרך יגאל ידן, וממערב שכונת רמת שלמה ובהמשך גבולה המערבי של העיר. בתחום השטחים בהם קיים יעוד קרקע המתיר הוצאת היתר בניה למגורים, ובהתאם למסומן בתשריט. התכנית לא חלה על המגרשים לאורך דרך רמאללה.

הוראות התכנית חלות רק על חלקות ומגרשים העומדים בתנאים הבאים במצטבר:

1. שטח החלקה או המגרש הינו עד 1 דונם במגרשים פנויים, ועד 1.5 דונם במגרשים בהם קיים מבנה.
2. התכנית החלה ערב אישורה של תכנית זו מיעדת את השטח למגורים ומאפשרת הוצאת היתרי בניה.

שיעור הבניה שנקבע בתכנית זו הוא שיעור בניה כולל לשטחים עיקריים ושטחי שירות כאחד מבלי לקבוע את החלוקה בין שטחי השירות לשטח העיקרי.

שיעור הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של תוספת בניה על גבי מבנים קיימים הינו 160% ועד 14 יח"ד לדונם.

שיעור הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרשים ריקים הינו 180% ועד 14 יח"ד לדונם.

ככלל, התכנית לא פוגעת בזכויות בניה קיימות ומטרתה להוסיף זכויות מעבר לאלו שנקבעו בתכניות התקפות. בכל מקרה שהתכנית התקפה, החלה על המגרש ערב אישורה של תכנית זו, מקנה זכויות גבוהות מהזכויות בהתאם לתכנית זו, יחולו הוראות התכנית התקפה.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תכנית תקנונית לשכונות בית חנינא ושועפט - הגדלת זכויות בנייה

מספר התכנית 101-0762708

1.2 שטח התכנית 4,403 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 לי"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
	קואורדינאטה X	221563
	קואורדינאטה Y	637264

1.5.2 תיאור מקום שכונות בית חנינא ושועפט למעט מגרשים על דרך רמאללה וגלעין הכפר בשכונת שועפט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא ושועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
6671	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6671 ממשיכות לחול.	5049	1238	28/01/2002
במ/ 3456 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 3456 / א ממשיכות לחול.	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 3457 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 3457 / א ממשיכות לחול.	4400	2778	19/04/1996
במ/ 3458 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 3458 / א ממשיכות לחול.	4605	1269	11/01/1998

הערה לטבלה:

א. בשטח התכנית חלות תכניות נקודתיות נוספות שאינן מוזכרות בסעיף 1.6. תכנית זו משנה אף את כל התכניות הנקודתיות החלות בתחומה התקפות לפני תחילתה של תכנית זו.

ב. על אף האמור בסעיף א, אין בתכנית זו כדי לפגוע בהוראות וזכויות בניה על פי תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו.

ג. התכנית לא מבטלת ייעודים לצרכי ציבור שנקבעו בתכנית תקפה, ואשר נקבעו בעניינם הוראת הפקעה או הוראת איחוד וחלוקה. מימושם ייעשה בהתאם להוראות התכנית התקפה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון דינור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון דינור		1	1: 25000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט פירוט גושים וחלקות בתחום התכנית - גליון 1	11: 54 01/07/2021	שרון דינור	15/06/2021	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	תשריט פירוט גושים וחלקות בתחום התכנית - גליון 2	11: 54 01/07/2021	שרון דינור	15/06/2021	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295278		dnsharon@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

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
אדרכלית	עורך ראשי	שרון דינור	38918990	עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295278		dnsharon@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: ספרא 1.

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
מגרש	חלקה רשומה או מגרש כמשמעו בסעיף 1 לחוק, שטח נטו.
מגרש בנוי	מגרש שבתחמומו קיים בניין שנבנה על פי היתר בניה או בניין ללא היתר בניה שנבנה לפני חודש יוני 1967 או בניין ללא היתר שניתן להכשירו לפי התכנית התקפה.
מגרש מדרוני	מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית עולה על 15%.
מגרש ריק	מגרש בשטח נטו של עד 1 דונם, לרבות מגרש עם מבנה קיים שבהיתר הבניה תתבקש הריסת המבנה הקיים בשלמות.
קומה תת קרקעית	חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתקרתו נמצא כולו מתחת לפני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב, ושפני תקרתו אינם גבוהים ממפלס הכניסה הקובעת. ועד 0.5 מ' ממפלס פני הרחוב.
שטח בניה מירבי	כל שטחי הבניה (עיקרי ושירות) למעט שטחי שירות תת קרקעיים.
שטח מגרש מינימאלי	שטח מגרש מינימלי לשם קבלת היתר בניה מכוח תכנית זו הוא 300 מ"ר.
שטח שירות תת קרקעי	כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורמציה עפ"י החוק וככל שיידרש, מעלית ומדרגות, חניה עפ"י התקן ושטחי שירות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות.
תכנית תקפה	תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת התקפה ערב כניסתה לתוקף של תכנית זו ושניתן להוציא מתוקפה היתרי בניה.

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**

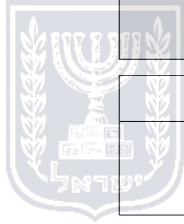
קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרשים אשר בהתאם לתכנית התקפה אחד השימושים המותרים בהם הוא למגורים, ובתנאי שהתכנית התקפה מאפשרת הוצאת היתר בניה למגורים מכוחה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בניה במגרשים בנויים, שמותר בהם שימוש למגורים לפי תכנית תקפה, ששטחם עד 1.5 דונם.
- קביעת הוראות בניה במגרשים ריקים, שמותר בהם שימוש למגורים לפי תכנית תקפה, ששטחם עד 1 דונם.
- הגדלת זכויות הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הגדלת מספר קומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הגדלת מספר יח"ד.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,402,560.07	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	4,402,560.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בהתאם לתכנית התקפה. ב. במקום בו אושר שימוש למסחר בקומת הקרקע בתכנית תקפה, גם שימוש למשרדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. התכנית לא תחול על מגרשים ריקים, ששטחם טרם אישור תכנית זו עלה על 1 דונם, ואשר פוצלו למגרשים קטנים יותר לאחר אישור תכנית זו. ב. התכנית תחול על מגרשים שבהם ניתן להוציא היתר בניה מכוח התכנית התקפה. ג. במגרשים בהם אושרה בתכנית תקפה הפרשה לצרכי ציבור של קרקע או שטחים בנויים, בדרך של הפקעה או איחוד וחלוקה, ההפרשה תבוצע בהתאם לתכנית התקפה. ד. במגרשים בהם התכנית התקפה מאפשרת מספר שימושים, בנוסף על השימוש למגורים, יישמרו השימושים הנוספים בהתאם להוראות התכנית התקפה ובהיקף שלא יפחת מהקבוע בתכנית התקפה. ה. המרווח הקדמי ייועד, ככל הניתן, לגינון. לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן יהיה לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש. ו. תנאי לטופס אכלוס יהיה שתילת שלושה עצים בוגרים במרווח הקדמי, ככל הניתן ובהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. ז. במגרשים בהם חלות הוראות בינוי או הוראות עיצוב מיוחדות מכוח תכנית תקפה, תוספת הבניה מכוח תכנית זו תהיה בהתאם לעקרונות שנקבעו בנספח הבינוי והוראות העיצוב של התכנית התקפה, בשינויים המחוייבים. ח. למען הסר ספק יובהר, כי כל התנאים שנקבעו בתכניות התקפות להוצאת היתר בניה לרבות שלביות, הכנת תכנית בינוי, וכד', ימשיכו לחול עפ"י התכנית התקפה. ט. במקרה בו קיים מבנה בתחום המגרש, המוצע להריסה במסגרת בקשת היתר הבניה, יחולו על המגרש הוראות בניה בהתאם למגרש ריק ותחויב הריסת המבנה בפועל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות הבינוי המפורטות להלן מפרטות את האמור בטבלה שבסעיף 5 להוראות תכנית זו. ב. הוראות בינוי למגרשים בנויים, שמותר בהם שימוש למגורים לפי תכנית תקפה, ששטחם עד 1.5 דונם נטו:</p> <p>1. אחוז בניה מרבי: 160% משטח המגרש נטו. מעבר לכך, תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. 2. מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: תותר תוספת של עד 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, ובלבד כי מספר הקומות הכולל מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתך. 3. במגרשים בהם קיים מבנה הכולל קומה חלקית על הגג, תותר השלמת קומת הגג ותוספת שתי קומות מעליה, ובתנאי שגובה הבינוי לא יעלה על שש קומות בכל חתך. 4. מספר יח"ד: עד 14 יח"ד לדונם.</p>

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

5. תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת: 45% משטח המגרש נטו.
 6. תותר הקמת חניון תת קרקעי מתחת לבניין הקיים במגרש בתנאי שיתקבל אישור מהגורם המקצועי המוסמך לעניין לפיו חפירה מתחת לבניין הקיים אינה מסכנת את יציבות המבנה.
 7. תכסית החניון התת קרקעי תהיה בשיעור של 80% משטח המגרש נטו.
 8. שטחי החניה והמחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.
 9. תותר הקמת בניין נוסף מעבר לזה הקיים על המגרש ובלבד שהמרחק בין הבניין הקיים לחדש לא יפחת מ-6 מ'.
 10. במגרש הכולל יותר מבניין אחד תוספת הבניה במגרש תשמור על מרחק של 6 מטר בין הבניינים.
 11. תותר תוספת אגף חדש בתחום קווי הבניין. האגף החדש יוקם בצמוד לבניין הקיים. במקרה של הקמת אגף חדש, יובטח פתרון מיגון לכל יחידות הדיור בבניין, לרבות יחידות הדיור הקיימות.
 12. קווי בניין מעל מפלס הקרקע הסופי יהיו 3 מ' מגבולות המגרש. קו בנין תת קרקעי יהיה אפס בכל החזיתות.
 13. במגרשים שחלה עליהם תכנית תקפה, המאפשרת בנייה בקווי בניין מצומצמים יותר מתכנית זו, ניתן להתיר את מספר הקומות המאושר בתכנית התקפה בהתאם לקווי הבניין בתכנית התקפה, וכל בנייה מעבר לכך תהיה כפופה לקווי הבניין לפי תכנית זו. בבניין לשימור תותר תוספת קומות בקונטור הבניין הקיים בכפוף להמלצת ועדת שימור.
 14. הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים שנבנו ללא היתר בניה או בחריגה מהיתר בניה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובתנאי שהבניין הקיים יותאם במסגרת הבקשה להיתר הבניה להוראות תכנית זו.
 15. גובה קומה בקומות החדשות יקבע לפי הנחיות מרחביות.
- ג. ההוראות בינוי למגרשים ריקים, שמותר בהם שימוש למגורים לפי תכנית תקפה, ששטחם עד 1 דונם נטו:
1. אחוזי בניה מירביים: 180% משטח המגרש נטו. מעבר לכך, תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.
 2. מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: עד 6 קומות, בכל חתך.
 3. מספר יח"ד: עד 14 יח"ד לדונם נטו.
 4. תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת: 45% משטח המגרש נטו.
 5. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש. תותר תוספת של עד שתי קומות מרתף מעבר לאמור, לצורך עמידה בתקן החנייה בלבד.
 6. שטחי החניה והמחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיים במלואם.
 7. מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת המרתף בלבד.
 8. תותר הקמת שני בניינים על מגרש בתנאי כי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
 9. קווי בניין מעל מפלס הקרקע הסופי יהיו 3 מ' מגבולות המגרש. קו בנין תת קרקעי יהיה אפס מגבולות המגרש.
 10. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הדרך. במגרש הגובל במספר דרכים, המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מבנה העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
(5) 12	3	3	3	3	2	(4) 6	14	(3) 45	(2) 160	(1) 1500	7 - 1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(5) 12	3	3	3	3	2	(4) 6	14	(3) 45	(2) 180	(6) 1000	7 - 1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה למעט שטחי שירות בתת הקרקע.
השימושים יהיו בהתאם לשימושים בתכנית התקפה, ובהתאם לסעיף 4.1.1 לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מגרשים בנויים.
- (2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.
- (3) תכנית מקסימלית מתחת לכניסה הקובעת עד 80%.
- (4) בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבניה הכוללים.
- (5) לכל יח"ד קיימת או מוצעת. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבניה המרביים.
- (6) מגרשים ריקים עד דונם ובכפוף לגודל מגרש מינימאלי כפי שנקבע בסעיף 1.9.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
6.2	עתיקות	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.
6.3	חניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2. במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע בלבד. 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן להציע חנייה בתת הקרקע, יוצע פתרון חניה בתחום המגרש. 4. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש.
6.4	ניהול מי נגר	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).
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.6	שמירה על עצים בוגרים	בסמכות הוועדה המקומית לדרוש במסגרת היתר הבניה ביצוע סקר עצים בוגרים.
6.7	סטיה ניכרת	<ol style="list-style-type: none"> א. מספר הקומות המרבי מעל הקרקע הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין ומרחק בין בניינים באותו מגרש, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למתן היתר בניה, הינה מחייבת. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות סעיף 6.13 (מרפסות) להלן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>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 בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. במגרש בו נקבעו שימושים ציבוריים ו/או הפרשה מבונה לצרכי ציבור בתכניות תקפות - יחולו כל ההוראות של התכנית התקפה לעניין תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה - הריסת הבניה הקיימת בתחום המגרשים שבתכנית אשר אינה שומרת על קו בניין של 3 מטר ולא ניתן להכשירה מכוח תכנית זו, וכן הריסת גדרות ומבנים החורגים לתחום שטחים ציבוריים, לרבות דרכים, מבני ציבור ושצ"פים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה הצגת פתרון גישה מוטורית אשר יאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.9
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

גגות	6.10
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון בהתאם לסעיף זה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ובכפוף לכל דין.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>שטחים המיועדים בתכניות תקפות לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לפרק ח' לחוק.</p>	

אדריכלות	6.13
<p>א. השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותרו ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16