

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1014763

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0105957

3 בנייני מגורים ושטחי ציבור ברח' נזר דוד ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד התכנון והבניה ירושלים תכנית מס' 101-0105957 - 1965	
אישור תכנית מס'	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 4.10	ולאשר את התכנית
<input type="checkbox"/>	הונכית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה בעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התוכנית משתרעת על שטח של 3051 מ"ר, ברח' נזר דוד בשכונת בית וגן בירושלים.

התוכנית המוצעת מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ממגורים 5 ומגורים 5 מיוחד למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח, ולהוסיף שטח בניה לשני בנייני מגורים וחניון תת קרקעי.

אחוזי הבניה המרביים בתכנית יקבעו ל 160% מירבי.

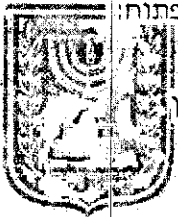
מבני המגורים החדשים הנם בני : 4 קומות מכיוון רח' דוד מרץ ו-5 קומות בנסיגה מכיוון רח' נזר דוד לבנין בתא שטח 1. ו 5 קומות כלפי רח' נזר דוד לבניינים בתא שטח 3.

ועוד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שימשו לחניה תת קרקעית משותפת ומחסנים. מספר יחיד בתוכנית הינו 35.

התוכנית מפרשה לצרכי ציבור שטח לשצ"פ.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
כיום המגרשים אינם בנויים

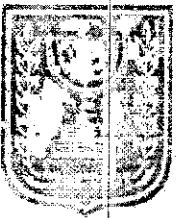
מעמד מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:
מגיש התוכנית הוא בעלי הקרקע



תכנון זמני
מונה תדפיס 30



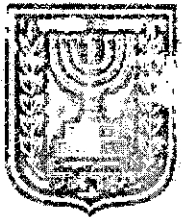
תכנון זמני
מונה תדפיס 30



תכנון זמני
מונה תדפיס 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3 בנייני מגורים ושטחי ציבור ברח' נזר דוד ירושלים

101-0105957

3.051 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218105 קואורדינאטה X

629739 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' נר דוד פינת רח' דוד רמז

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	נר דוד		

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	198, 215-216	

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
מועד תדפיסה: 30



תכנון זמין
מועד תדפיסה: 30



תכנון זמין
מועד תדפיסה: 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1989	3752	3683	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2022/ג.	ביטול	ג/2022
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166\ב', והוראות תוכנית 5166\ב' חלות על תוכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

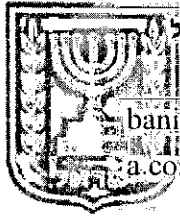
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק אפריל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יצחק אפריל		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	07/09/2016	יצחק אפריל	18/09/2016	תוכנית. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאים הבאים: קוי בניין, גובה בניה מרבי, מספר קומות מרבי, חניה תת קרקעית, מרחקים בין המבנים, שהינם מחייבים.	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	20/07/2015	יצחק אפריל	18/09/2016	חתכים וחזיתות. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאים הבאים: קוי בניין, גובה בניה מרבי, מספר קומות מרבי, חניה תת קרקעית, מרחקים בין המבנים, שהינם מחייבים.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:2	1	11/03/2015	אייל קראוס	12/03/2015		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:250	2	11/03/2015	אייל קראוס	12/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	16/03/2015	יצחק אפריל	14/04/2015		לא

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
	פרטי	יהודה בנית			ירושלים	(1)	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



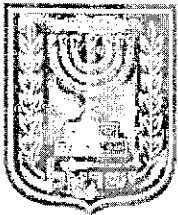
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שרה ארבלי (בנית)			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	אבנר בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	אורי בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	אליהו בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	אמיר בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	יאיר בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	ידן בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	יהודה בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	יואל בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com
בעלים	מנשה בנית			ירושלים	האומן	14	02-6790541	02-6786284	banit@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק אפריל	118345	נחום מלצר יצחק אפריל אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	2	02-6509323	02-6509321	office@maars.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@012.net.il



מנהל תכנון
מזכה : דפנה 30



מנהל תכנון
מזכה : דפנה 30

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.



מזכ"ל תכנית מס' 30
מונה הדפסה

מונח	הגדרת מונח
חניה תת קרקעית	חניה בדופן המדורגת של המדרון בדומה למופיע בנספח הבינוי בתא שטח 3, תחשב כתת קרקעית.

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. מונח הדפסה 30 משתמע.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד משטח מגורים 5 ומגורים 5 מיוחד לשטח למגורים ג' ולשצ"פ, והקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מכיוון רחבות דוד מרץ ו-5 קומות בנסיגה מכיוון רחוב נזר דוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מזכ"ל תכנית מס' 30
מונה הדפסה

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. ממגורים 5 ומגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' ולשטח ציבורי.
- ב. קביעת הוראות להקמת 3 מבני מגורים חדשים בשטח התכנית.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים לתאי השטח המיועדים לבניה.
- ד. קביעת שטחי בניה מרביים למגורים ל- 1512 מ"ר עיקרי ו-390 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-2670 מ"ר הכניסה הקובעת ו-1872 שרות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 001, ול-1576 מ"ר עיקרי ו-560 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-1872 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 003.
- ה. קביעת מס' יחידות הדיור ל-16 בתא שטח 001, ו-19 בתא שטח 003, סה"כ 35 יחידות דיור.
- ו. הגבלת מס' הקומות בתא שטח 001 וקביעתו ל 4 קומות מכיוון רחוב דוד מרץ ו-5 קומות בנסיגה לכיוון רחוב נזר דוד מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ז. הגבלת מס' הקומות בתא שטח 003 וקביעתו ל 5 מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ח. קביעת תנאים לקבלת היתר בנייה ולקבלת היתר אכלוס.
- ט. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית לשצ"פ בתא שטח 002.
- י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

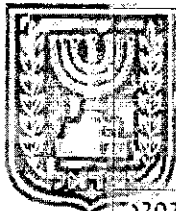


מזכ"ל תכנית מס' 30
מונה הדפסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.051

שטח התכנית בדונם



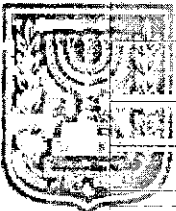
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
20% מתוך 35		7	+7		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מצב מאושר לפי תוכנית 2022ג		35	+19	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר 56% בניה עיקרי (1708.56 מ"ר)		3,088	+1,379.44	1,708.56	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	3,1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	3,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

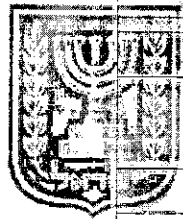
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,337	43.82
מגורים 5 מיוחד	1,714	56.18
סה"כ	3,051	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,524.6	82.80
שטח ציבורי פתוח	524.44	17.20
סה"כ	3,049.04	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין
מונה תדפיסה 30

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. שימושים נלווים למגורים כגון חניה ומחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת 3 מבנים לצורך יצירת 35 יח"ד בתחום התכנית. 2. בתא שטח 1 יותר מבנה בן 4 קומות מכיוון רח' דוד מרץ ו-5 קומות בנסיגה מכיוון רח' נזר דוד. גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות בכל חתך ביחס למפלס הפיתוח המופיע בנספח הבינוי. ספירת מספר הקומות לא תבוצע ביחס לרימפת החניה אלא ביחס למפלסי הפיתוח בפועל בלבד. 3. בתא שטח 3 יותרו 2 מבנים בני 5 קומות כלפי רח' נזר דוד. 4. יותרו 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למטרת חניון, מחסנים ומתקנים טכניים. 5. גובה ומספר קומות המבנים יהיו בהתאם למופיע בטבלה 5 ובהתאם לנספח הבינוי. 6. מפלסי הכניסה הקובעת לבניין יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין. מפלס הכניסה הקובעת בכל בניין לא יהיה מעבר ל- 0.5 מ' ממפלס הרחוב בנקודת הכניסה לבניין. 7. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות מ- 80 מ"ר מרבי. 9. גודל ממוצע למחסן לא יעלה על 15 מ"ר לדירה. 10. שטח הקומות הטכניות בבניינים ב' ו-ג' לא יעלה על 30 מ"ר לכל מבנה בנפרד, וגובה קומות הטכניות יעלה על 2.20 מ'.
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>תותר סטיה בגבהי הבינוי המצויינים במסמכי התכנית בתא שטח 001, שלא תעלה על $0.5 \pm$ מ'. יותרו שינויים במפלסי הפיתוח בתיאום ובאישור אגף שפי"ע.</p>
ג	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. החניה במבנה תיעשה בתת הקרקע בלבד, למעט מתקן הכניסה, ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטחים הפנויים מבניה במגרש יוגונו ע"י נטיעת עצים וצמחייה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו בהתאם לפיתוח שיוצג בהיתר הבניה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>א. המרחק בין קירות המבנים בתא שטח 3 לא יפחת מ- 6 מ', לרבות מרחקים בין מרפסות. ב. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור חניה, מחסנים ושטחי שירות בתת הקרקע, בדומה למצוין בנספח הבינוי. ג. קו הבנין כולל את קווי הבניין למרפסות.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות:</p>

	4.1
<p>מגורים ג'</p> <p>א. תותר תוספת שטח של 10 מ"ר לדירה עבור מרפסת מקורה ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת מוגה תדפוסה 30 ז. לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ח. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
	4.2
	שטח ציבורי פתוח
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>א. נטיעות, גינון ב. מעברים ושבילי הליכה ג. ספסלי גן ושולחנות גן ד. מתקני משחק ו. תאורה ז. מתקנים הנדסיים ח. כל שימוש שיהא באופיו מתאים ליעוד שצ"פ ובתאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, השתכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	



תכנון זמין
מוגה תדפוסה 30



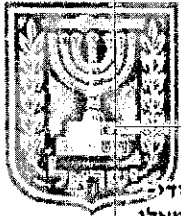
תכנון זמין
מוגה תדפוסה 30



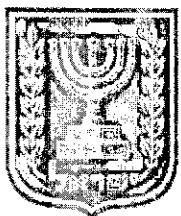
תכנון זמין
מוגה תדפוסה 30

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)	תאי שטח	יעוד						
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי					
								שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי				
צידו-ימני שמאלי מזרחי מזרחי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(7)	(7)	3	(6) 6	(5) 18.9	(4) 13.45	16	(3)	(2) 419	4595	(1) 2670	0	390	1512	1189.12	1	מגורים גי'
(7)	(7)	3	(6) 6	(5) 18.9	(4) 13.45	16	(2) 419	4595	(1) 2670	0	390	1512	1189.12	1	מגורים גי'					
(7)	(7)	3	5	(11) 15.75	(10) 14.23	19	(2) 300	4011	(9) 1872	0	560	1576	1335.49	3	מגורים גי'					

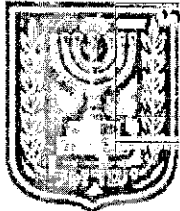


עיריית ירושלים
מזרחי



עיריית ירושלים
מזרחי

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



תכנית ז"צ
מונה להגשה 30

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
(8) 160	(7)	(7)	1	מגורים ג'
(12) 190	(7)	(7)	3	מגורים ג'

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:

1. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות ושטחי חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף להקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף

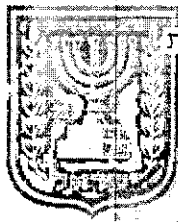
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 2211 מ"ר לחניה ו 459 מ"ר לגרעיניים מחסנים וטכני.
- (2) שהם 160% מירביים בלבד.
- (3) על קרקעי 45, תת קרקעי 85.
- (4) יחיד לדונם נטר.
- (5) גובה הבניה המרבי המוחלט יהיה 802.40. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית כמפורט בנספח הבינוי.
- (6) 4 קומות מכיוון רח' דוד מרץ ו-5 קומות בנסיגה מכיוון רח' נזר דוד. בדומה למופיע בנספח הבינוי.
- (7) כמפורט בתשריט.
- (8) תותר תוספת שטח של 10 מ"ר לדירה עבור מרפסות מקורות. בהתאם לסעיף 4.1 וי-מרפסות..
- (9) מתוכם 1488 מ"ר חניה 384 מ"ר גרעיניים מחסנים וחדרים טכניים.
- (10) (יחיד לדונם נטר).
- (11) גובה הבניה המרבי המוחלט יהיה 803.50. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית כמפורט בנספח הבינוי.
- (12) תותר תוספת שטח של 10 מ"ר לדירה עבור מרפסות מקורות. בהתאם לסעיף 4.1 וי-מרפסות.

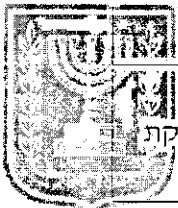


תכנית ז"צ
מונה להגשה 30

6. הוראות נוספות



תכנית מס' 101-0105957
דפוס 30



תכנית מס' 101-0105957
דפוס 30



תכנית מס' 101-0105957
דפוס 30

6.1	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
6.2	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
6.3	איכות הסביבה
	א. מיקום חדרי שנאים יהיה בתיאום מראש עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. מיקום חדרי השנאים יהיה בתיאום עם תח"י.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	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.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תשריט חלוקת קרקע כמשתמע בפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965), תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
6.6	ניהול מי נגר
	ייתרו לפחות 25% 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).
6.7	סטיה ניכרת
	א. מרחק מזערי בין המבנים לא יפחת מ-6מ', סעיף זה הנו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת. ב. כל קוי הבנין המפורטים בתשריט כלפי כל גבולות המגרשים בתכנית הנם מחייבים, צמצום שטחים אלו יחשב כסטייה ניכרת. ג. ההוראות בדבר חניה בסעיף 4.1, הן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת. ד. מס' הקומות המרבי כפי שמופיע בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מחייב, כל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת. ה. גובה הבינוי המוחלט כפי שמופיע בטבלה 5 הנו מחייב. ו. שלביות הביצוע לפי סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. ז. סעיף 4.1 ו', בדבר מרפסות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת. ח. גובה מירבי של רצפת גג הבניין בתא שטח 003 (+803.5) הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
6.8	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

קולטי שמש על הגג	6.9
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>א. 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>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש המגורים יהא הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הפתוח שבין הבניינים.</p> <p>ז. בנוסף ו/או סעיף שלביות 7.1.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>י. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום נטיעות בגבול התכנית עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>יא. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס להיתר איכלוס.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה פרסום ומתן זכות טיעון בנוגע לנספח הפיתוח שיוגש.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.11
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	



היטל השבחה	6.12
<p>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.</p>	

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

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לדיון בהיתר הבניה	מתן זכות שימוע בוועדה המקומית ביחס לנספח הפיתוח אשר יוגש לוועדה כחלק מהשלמת התנאים להיתר הבניה האמור.
2	תנאי למתן היתר בניה	פרסום ומתן זכות טיעון בנוגע לנספח הפיתוח שיוגש
3	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1	אישור מהנדס העיר להגשת תכניות פיתוח עבור השצ"פ בתא שטח 2.
4	תנאי למתן היתר אכלוס לתא שטח 1	השלמת פיתוח השטח הפתוח המיועד לציבור בתא שטח 2 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

8. חתימות 14.11.16

מגיש התכנית	שם: יהודה בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-------------	-----------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: שרה ארבלי (בנית) שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: אמיר בנית עורר דין
-----------------	---	------------	----------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: אבנר בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	----------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: אורי בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: אמיר בנית עורר דין
-----------------	----------------------------------	------------	----------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: אליהו בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	-----------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: אמיר בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	----------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: יאיר בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	----------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: ידן בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: אמיר בנית עורר דין
-----------------	---------------------------------	------------	----------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: יהודה בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	-----------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: יואל בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 14/11
-----------------	----------------------------------	------------	---------------------

בעל עניין בקרקע	שם: מנשה בנית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: אמיר בנית עורר דין
-----------------	----------------------------------	------------	----------------------------------

תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: יצחק אפריל	עורך
חתימה:	שם ומספר תאגיד: נחום מלצר יצחק אפריל אדריכלים 540245289		התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30