

1000216/45-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056754

הקמת מבני מגורים חדשים ופיתוח מערכת דרכים, בגבל אל מוכבר, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
3.0-04-2017
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.01.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מס' 101-0056754 בשכונת חי אל-פארוק בגבל מוכבר, לפי ת.ב.ע.מ/9 המיועדת למגורים לבניה מוגבלת 1.

תכנית זו מציעה :

- 1.הקמת מבנים מגורים חדשים .
- 2.שינוי יעוד מאזור מגורים לבניה מוגבלת 1 למגורים ב' .
- 3.שינוי יעוד מאזור מגורים לבניה מוגבלת 1 לשטח ציבורי פתוח.
- 4.שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך .
- 5.שינוי יעוד משטח טיילת לדרך.
- 6.הגדלת מספר הקומות והגדלת אחוזי הבניה .
- 7.המבנים המוצעים הינו 4 מבנים חדשים בן 3 קומות במגרשים 101+102+103 .
- 8.רישוי בנין קיים ללא היתר במגרש 104.
- 9.קביעת בינוי להקמת חניון תת-קרקעית.
- 10.קביעת קווי בנין חדשים.
- 11.סה"כ הוספת 21 יח"ד.

-במגרש קיימים עברות בניה.

-לא קיימים היתרי בנייה במגרש.

-קיימים הליכים משפטיים כנגד מגיש התכנית במגרש 104.

-מגיש התכנית הינו הבעלים היחיד של המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 הקמת מבני מגורים חדשים ופיתוח מערכת דרכים, בגבל אל מוכבר, ירושלים

מספר התכנית 101-0056754

1.2 שטח התכנית 17.623 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 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

תכנון זמין

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222300 קואורדינאטה X

629300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חי אל-פארוק, גבל אלמוכבר, 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 גבל אלמוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30152	לא מוסדר	חלק	8	
30921	לא מוסדר	חלק	1-2, 4, 101, 104	
30922	לא מוסדר	חלק	1-2, 6, 101-104, 201	
30924	לא מוסדר	חלק	1, 5, 7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2823 / א	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה ההוראות שב בתכנית מס' 2823 ממשיכות לחול.	3317	1648	31/03/1986
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החנייה. הוראות תוכנית החנייה יחולו על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה ההוראות שב בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החנייה. הוראות תוכנית החנייה יחולו על תוכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
עמ/ 9	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה ההוראות שב בתכנית מס' עמ/9 ממשיכות לחול.	2308	1100	31/03/1977

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע	13/03/2017	מוחמד אבו גנאם		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב חלקית לענין: גובה, קווי בנין, קומות, הריסה.	29/04/2017	איל קראוס	13/03/2017		1:200	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/01/2017	האדריה מונטסר	29/04/2017			חלקית	הוראות בניין
לא				24/01/2017		1:250	מחייב	תנועה
לא						1:500	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
hdherzel@jerusalem.muni.il		02-6297680	ירושלים	ירושלים	ירושלים	עריית ירושלים		רשות מקומית, עריית ירושלים עריית ירושלים	פרטי	
hadcieh@ya.hoo.com		02-5820588	ירושלים	ירושלים	ירושלים			עוואד אבו כלבין	פרטי	
hadcieh@ya.hoo.com		02-5820588	ירושלים	ירושלים	ירושלים			עומר עוואד אבו כלבין	פרטי	
hadcieh@ya.hoo.com		02-5820588	(1)	ירושלים	ירושלים			מונטסר האדיה	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים, ת.ד. 54800

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
hadcieh@yahoo.com		02-5820588		שועפאט (1)	ירושלים			מונטסר האדיה	זים בפועל

(1) כתובת: ירושלים, ת.ד. 54800

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
hdherzel@jerusalem.muni.il		02-6297680	ירושלים	ירושלים	ירושלים	עריית ירושלים		עריית ירושלים עריית ירושלים	בנעלות רשות מקומית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
hadeieh@yahoo.co m		02-5820588		ירושלים	ירושלים	ירושלים			עוואד אבו כלבין	בעלים
hadeieh@yahoo.co m		02-5820588		שועפאט (1)		ירושלים			מונטסר האדיה	בעלים

(1) כתובת: ירושלים, ת.ד. 54800

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
hadeieh@yahoo.com		02-5820588		שועפאט	ירושלים		74623	מוחמד אבו גנאם	עורך ראשי	
hadeieh@yahoo.com		02-5820588		שועפאט	ירושלים	מונטסר האדיה	12496	מונטסר האדיה	עורך ראשי	
hh3mb@bezeqint.net	02-6723758	02-6718565		ירושלים	ירושלים	אדריכלות	882	טופ הנו להנדסה ופתוח בע"מ	מחמוד מחאמיד	מודד
ekroads@ekroads.co.il	02-5400433	02-5328814		ירושלים	ירושלים	אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	88003	אייל קראוס	יועץ תחברה	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



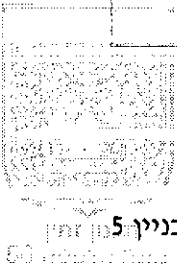
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פרוייקט מגורים של 5 בניני מגורים, 21 יח"ד, דרך ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



א. שינוי יעוד מאזור מגורים לבניה מוגבלת 1 למגורים ב', ולשטח ציבורי פתוח.

ב. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך.

ג. שינוי יעוד משטח טיילת לדרך.

ד. קביעת מבנים לפי נספח הבינוי, בניין 1+ בניין 2 במגרש 101, בניין 3 במגרש 102, בניין 4 במגרש 103, בניין 5 בניין 104 במגרש 104.

ה. קביעת מס' הקומות המירבי ל 3 קומות.

ו. קביעת מס' יח"ד ל - 21 יח"ד, 20 יח"ד חדשות מוצעות ו דירה אחת קיימת.

ז. קביעת קווי בנין חדשים.

ח. קביעת הוראות בגין הריסה.

ט. קביעת בינוי להקמת חניון תת-קרקעית.

י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור ולהעתקה.

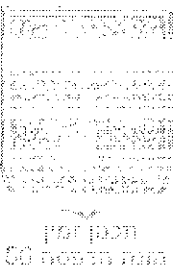
ק. קביעת שטחי הבניה ל 4392 מ"ר מתוכם 3061 מ"ר שטחים עיקריים ו 381 מ"ר שטחי שירות מירבי, ו 950 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי.

ל. הקמת שני בנייני מגורים בן 2-3 קומות במגרש 101 (בניין 1, בניין 2).

מ. הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש 102 (בניין 3).

נ. הקמת בנין מגורים בן 3 קומות במגרש 103 (בניין 4).

ס. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		17.623	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+19
מגורים (מ"ר)	מ"ר	195	+2,866
סה"כ מוצע בתוכנית			
מפורט		21	
מתארי		3,061	
הערות			

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
שטח לתכנון בעתיד	201
דרך מאושרת	9 - 7
דרך מוצעת	6 - 3
מגורים ב'	104 - 101
שטח ציבורי פתוח	14 - 10, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	102, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	104, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	8
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	104, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	12, 11
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח לתכנון בעתיד	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	104 - 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	7
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ב'	104 - 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי	מגורים ב'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.52	4,673	איזור מגורים לבניה מוגבלת 1
43.51	7,668	דרך מאושרת
3.97	700	טיילת
1.44	253	שטח לבניה בעתיד
24.56	4,329	שטח פתוח ציבורי
100	17,623	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.44	253.1	שטח לתכנון בעתיד
45.86	8,082.45	דרך מאושרת
18.96	3,341.72	דרך מוצעת
23.51	4,143.58	מגורים ב'
10.23	1,802.54	שטח ציבורי פתוח
100	17,623.39	סה"כ

תכנון זמין

תכנון זמין
מונה הדפסת 68

תכנון זמין
מונה הדפסת 68

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים מגורים.	4.1.1
הוראות	4.1.2
חניה	א
תקן החנייה יהא בהתאם לתקף התק לעת מתן היתר בנייה. תתאפשר התקנת מעליות חנייה בהתאם לתקן ישראלי התקף, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי למתן היתר בנייה משטח.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ב
הבניין / הגדר / המבנה / המדרגות / הפרגולה / חריגות הבניה המסומנים / המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	
סטיה ניכרת	ג
גובה הבניה המירבי עבור כל בניין כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. קווי 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. מס' הקומות בהתאם לנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ה
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ו
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:200 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה	

4.1	מגורים ב'
	<p>נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרכים בתחום התכנית. צורך במעגל תנועה ייבדק בשלב היתר בניה.</p> <p>6. נספח תנועה הוא מנחה בלבד.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי.</p>
2	<p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ע"י מגישי הבקשה להיתר וישמור על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 1-4.</p> <p>2. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 3-4.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>4. סימון בתשריט עצים לשימור: -</p> <p>40 עצים: 8 אורן ירושלים (מס' 8, 11 - 17, 38, 39). 2 אפרסק (מס' 62, 64). 2 ארז המלאי (מס' 6, 7). 16 ברוש מצוי (מס' 5, 36, 37, 40, 41, 42, 44, 47, 71, 75, 85 - 88). 1 הדר לימון (מס' 65). 4 זית (מס' 1, 4, 73, 74). 1 עוזרר (מס' 2). 1 קטלב (מס' 3). 1 שסק (מס' 63). 4 שקד מצוי (מס' 48, 49, 72, 84).</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>1. סימון בתשריט עצים לעקירה : - 28 עצים : 1 אוג הבורסקאים (מס' 83). 3 אורך ירושלים (מס' 10, 12, 13). 2 אפרסק (מס' 60, 61). 20 ברוש (מס' 9, 18 - 35, 43). 1 תאנה (מס' 82). 1 תפוח (מס' 59).</p> <p>פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 30 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ט	<p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים להעתקה העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויהעתיק על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>1. סימון בתשריט עצים להעתקה : - 15 עצים : 9 זית אירופי, 3 פיקוס התאנה, 3 שקד מצוי. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p>
י	<p>פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>
יא	<p>זיקת הנאה א. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) עם קווים אלכסוניים בצבע צהוב הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח למעבר כלי רכב בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. בצד המזרחי של מגרש 102 ועד לתחום המגרש הצפוני לו תאפשר גישת מעבר בלבד לטובת המגרש הצפוני. ד. תתאפשר גישת מעבר בלבד לטובת מגרש 103 דרך מגרש 102.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

4.2	שטח ציבורי פתוח
	שטח ציבורי פתוח.
4.2.2	הוראות
א	פרוגרמה לשטחי ציבור
	1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. בשטח יהיה גן ציבורי.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	הרחבת דרך חדשה סלולה שתהווה חלק מהכביש המוביל לפרויקט.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת.
4.5	שטח לתכנון בעתיד
4.5.1	שימושים
	מגורים.
4.5.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח
	1. שטח ללא תכנון. 2. תנאי להיתר בנייה בשטח זה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקניסה (מטר)	מספר ציפיות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שרח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעד
							מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות			
(3)	3	(2) 6.24	7	10	45	133	324	158	1538	1522	1.2	101	מגורים ב'
(3)	3	(4) 6.24	5	5	43	110	175	133	834	1039	3	102	מגורים ב'
(3)	2	(4) 3.12	8	5	45	149	373	74	543	666	4	103	מגורים ב'
(3)	1	(5) 2.86	1	1	20	17	158	16	142	916	5	104	מגורים ב'
(3)			5	21	45	106	950	381	3061	4143			מגורים ב' > סד < הכל

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

קדמי	קדמי (מטר)	אחורי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(3)	(3)	(3)	1,2	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	3	102	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	4	103	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	5	104	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)		<סך הכל>		

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (בנין 1+ בנין 2)

(2) גובה בנין 1 = 0.00 מעל לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

מעל לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

(3) כמפורט בתשריט.

(4) מעל לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

(5) מעל לגובה זה יותר מעקה תקני, ויותר חדר יציאה לגג עד לגובה 6.06.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר לקבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"יח - 1978. היה ותגלנה עתיקות אשר יצריכו שינוי בנינוי במגרש, תהא רשאית הועדה המקומית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה מקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר מתחום התכנית יופנו לשצ"פ המצוי ממערב התכנית ולשטח הפתוח המצוי בסביבתה הקרובה לתכנית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 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.</p>	<p>6.5</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית:	הגשת תכנון מפורט לדרכים הכלולות בתחום התכנית ואישורו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תנאי למתן טופס אכלוס :	פיתוח שטח הציבורי הפתוחה בתא שטח 2.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין

תכנון זמין
מנהל קהילה 50

תכנון זמין