

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0082578

תוספת יח"ד במגרש מגורים בית חנינה

ירושלים

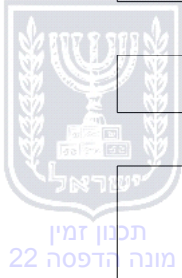
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: בית חנינה.

שטח התכנית: כ-2434 מ"ר.

שטח המגרש מיועד למגורים. אזור מגורים 5 מיוחד על פי תכנית 3458א, בצמוד ולאורך דרך מאושרת וקיימת. במגרש קיים בית מגורים אחד בן 3 קומות. חלקו בנוי בהיתר בניה מס' 71/1449 וחלקו בנוי ללא היתר. בבניין זה מבוקשת הכשרת הבנייה הקיימת ללא תוספת קומות או יח"ד ותוך התאמת הבינוי הקיים למדיניות התכנון.

בנוסף מבוקש בניין מגורים חדש בן 6 קומות הכולל 5 יח"ד. דרומית לבניין יקבע שצ"פ.

קיימת תביעה משפטית על חלק מהמבנה הקיים.

מגיש התכנית הם עיריית ירושלים ובעלי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד במגרש מגורים בית חנינה

מספר התכנית 101-0082578

1.2 שטח התכנית 2.434 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

221947 קואורדינאטה X

637903 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30609	לא מוסדר	חלק		27, 30, 901

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

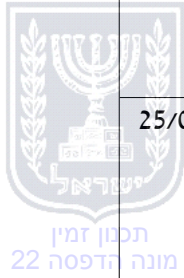
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3458/א	החלפה	במ/ 3458 / 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			חסן עבד אלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אלקאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה, למעט הנתונים שהנם מחייבים: גובה בניה, מס' קומות, הריסות ואטימות.	13/03/2017	עבד אלקאדר חסן	14/08/2012	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		06/03/2016	עבד אלקאדר חסן	14/08/2012	1	1: 250	מחייב	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		
	פרטי	בהג'ת אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1 (1)		02-5855955	02-5855955	

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..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בהג'ת אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	בהיג'ה אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	וג'יהה אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	חאתם אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	חנדק אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	יאסר אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מאהה אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	מונור אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	מייסון אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	נופוז אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	סאלם אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	סמירה אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	עבד אל-גאני אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	עבדאללה אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	פואז אבו רמילה			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	
אחר	מוחמד אחמד חליל יאסין			ירושלים	פידי אל עלמי סמ 1		02-5855955	02-5855955	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

הרחבת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב, ושטח ציבורי פתוח.
2. שינוי ייעוד שטח משביל הולכי רגל לדרך.
3. קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש ותוספת בניה לבניין קיים.
4. קביעת מספר יחידות הדיור ב 2 הבניינים ל-14 יח"ד
5. הגדלת מספר הקומות בבניין הקיים מ-2 ל-4 קומות.
6. קביעת מספר הקומות בבניין החדש ל- 6 קומות מעל מפלס 0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס 0.00.
7. הגדלת וקביעת שטחי הבניה ל-3873 מ"ר.
8. קביעת שטחי הבניה המרביים.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות בגין הריסות ואטימות.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת שטחי מרפסות.
13. קביעת זיקת הנאה לרכב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.434
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14		+8	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 60 מ"ר מרפסות זיז	2,133		+1,238.5	894.5	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
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502
מגורים ב'	2,1
שטח ציבורי פתוח	401



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2,1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	502
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

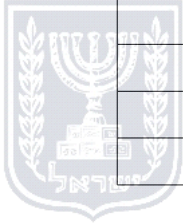
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,789	73.50
דרך מאושרת	501	20.58
שביל להולכי רגל	144	5.92
סה"כ	2,434	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.57	500.71	דרך מאושרת
5.83	141.81	דרך מוצעת
61.30	1,492.28	מגורים ב'
12.30	299.44	שטח ציבורי פתוח
100	2,434.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 לבנין החדש בלבד.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ה. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ו. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ז. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ח. סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. שטח המיועד לאיטום בנספח הבינוי מיועד לאיטום עד להוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ג. החניה תשמש את 2 הבניינים בחלקה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי מעל מפלס 0.00 כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. ההריסות המפורטות בתכנית הינן מחייבות, וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. כל סטיה מהוראות "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף 4.1.2 לעיל תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. המרחק בין הבניינים בתכנית זו לא יפחת מ 6 מ', וכל הקטנה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>בדיקות ארכאולוגיות</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>

4.1	מגורים ב'
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט ב. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס איכלוס יהא פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל אחד מגרשי המגורים בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/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 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. ד. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפע בעיריית ירושלים. ה. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר להפרדת מגורים וכביש. ו. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מהנדס העיר. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יחידת הפיקוח כי האיטום, כמסומן בנספח הבינוי, נותר על כנו. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר.</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כמעבר מתא שטח 1 לצורך גישה לתא שטח 2 על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים ב'
	ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר.
יב	חומרי חפירה ומילוי ותור הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יג	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תכנון זמין מונה הדפסה 22.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון ב. מתקני משחק
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. פיתוח השצ"פ יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מיטעמו.

דרך מאושרת	4.3
ה. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן.	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.	
הוראות	4.4.2
זרכים א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. ב. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן.	א



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	תכסית (% 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	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 13.2	5.5	9	45	186	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1139	1	מגורים ב'
(2)	(2)	0	4	(1) 19.8	16	5	35	496	2122	300	0	228	1594	353	2	מגורים ב'
(2)	(2)	3	6						(3) 1751	1056	0	156	479			



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
		קדמי	אחורי		
	300 מ"ר	(2)	(2)	1	מגורים ב'
60 (4)	1056 מ"ר	(2)	(2)	2	מגורים ב'

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 מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, ושטחי מרפסות שטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור..
- (4) לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 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>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ה. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן תמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
6.5	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>	
6.6	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<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>	

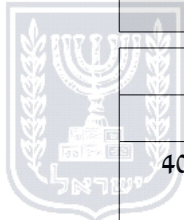
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ בתא שטח 401 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
3	תנאי לטופס אכלוס	פיתוח השצ"פ שבתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22