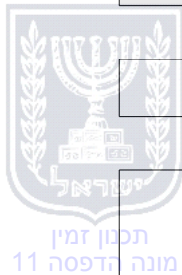


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0186163

שינוי ייעוד קרקע הקמת 2 בנייני מגורים והרחבת בניין קיים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
12/11/2017

לאשר את התוכנית
12/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
07/02/2016

להפקיד את התכנית

14/06/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: גיבל אל מוכבר.

שטח התכנית: כ-2.862 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת בשטח נוף פתוח בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2683 א.

בשטח קיימים 2 בתי מגורים.

התכנית מבקשת:

1. להרוס בנין אחד הממוקם על תואי הדרך

2. להוסיף שטחים וקומות לבנין השני עד ל-4 קומות ו-160%

3. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות.

בעלי הקרקע הם גם מגישי התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד קרקע הקמת 2 בנייני מגורים והרחבת בניין קיים

שם התכנית	שם התכנית	1.1
	ומספר התכנית	

101-0186163

מספר התכנית

2.862 דונם

שטח התכנית	1.2
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

223682 קואורדינאטה X

629269 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט 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			

שכונה גיבל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	לא מוסדר	חלק	1	

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 11



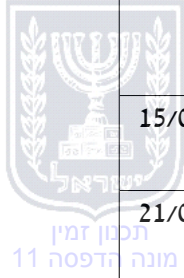
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו גוברת על תכנית א2683	החלפה	א /2683
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 מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /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 אל קדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/03/2017	חסן עבד אל קדר	10/02/2015		1: 20	מחייב חלקית	בינוי
לא		23/01/2017	חסן עבד אל קדר	10/02/2015		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	עבדאלה ג'עביס			ירושלים	דרך בית לחם (1)		02-6734303	02-6734311	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מוצהר כי אין באישור התכנית בכדי 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
בעלים	עבדאלה ג'עביס			ירושלים	דרך בית לחם		02-6734303	02-6734311	

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 אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	סמיר סאלח	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	afaq-survey@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מגורים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים לסה"כ 23 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1. שינוי ייעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים ב' ולדרך.
2. תוספת בניה לבניין מגורים קיים בתא שטח 2 והשלמתו ל-4 קומות, בהם מסחר בקומת הקרקע ו-6 יח"ד בקומות שמעל.
3. קביעת בינוי לשני מבני מגורים חדשים כמפורט להלן:
- א. בתא שטח 1, מבנה בן 4 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. המבנה כולל 11 יח"ד.
- ב. בתא שטח 3, מבנה בן 4 קומות מעל הקרקע, קומה אחת מתחת לקרקע ו-6 יח"ד.
3. קביעת שטחי מרפסות.
4. קביעת שטחי הבניה ל-5113 מ"ר כולל 180 מ"ר שטח מרפסות.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות לשלביות ביצוע.
7. קביעת הוראות בדבר עצים להעתקה.
8. קביעת הוראות הריסה.
9. קביעת הוראות לחזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.862	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	13	+10
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,353	+1,161
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+270
השטח כולל 180 מ"ר שטחי מרפסות			
סה"כ מוצע בתוכנית			
מפורט		23	
מתארי		2,514	
		270	

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
מגורים ב'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2
חזית מסחרית	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	2,545	88.92
דרך מואשרת	317	11.08
סה"כ	2,862	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	317.3	11.09
מגורים ב'	2,228.49	77.86
שטח ציבורי פתוח	316.45	11.06
סה"כ	2,862.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים חניה
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העיריה.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. מרפסות: א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ד. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ז. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון</p>

4.1	מגורים ב'
	התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יחידת הפיקוח כי האיטום, כמסומן בנספח הבינוי, נותר על כנו. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. פתרון החניה מאולץ מאד אך אפשרי. בחניון בבנין ג' יידרש תכנון רמזורים בתוך החניון או פתרון אחר למניעת הקונפליקט בתוך החניון.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ג. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ד. היתר לשינוי ייעוד 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>
י	<p>מסחר</p> <p>א. על החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית ותותר בה חזית מסחרית עם זיקה לרחוב. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון



4.2	שטח ציבורי פתוח
	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 גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
ב	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 והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מיטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17	18	11	40	379	2318	1220		220	758	611	1		מגורים ב'
(2)	(2)	2	(1) 4	15.85	5	6	35	131	(3) 1500			242	1258	1142	2		מגורים ב'
(2)	(2)	1	4	13.6	13	6	45	273	1295	475		172	588	475	3		מגורים ב'
					10	23		230	(4) 5113	1695		634	2604	2228		>סך <הכל	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	ייעוד
	קדמי	אחורי			
120	(2)	(2)	1		מגורים ב'
	(2)	(2)	2		מגורים ב'
60	(2)	(2)	3		מגורים ב'
(5) 180				<סך הכל>	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 כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. אחוזי הבנייה מעל הקרקע הינם 160%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ישמרו 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע..
 - (2) כמסומן בתשריט.
 - (3) שטחי הבניה בתא שטח 2 כוללים 270 מ"ר מסחר..
 - (4) שטחי הבניה כוללים 180 מ"ר שטחי מרפסות..
 - (5) שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

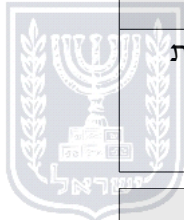


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
6.2	חניה	<p>א. תותר חניה תת קרקעית ובתחום המגרשים כמצוין בנספח מספר 1 .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד וויקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מדות תקניות. בחניון בבנין ג' יידרש תכנון רמזורים בתוך החניה או פתרון אחר למניעת הקונפליקטים בתוך החניון.</p>
6.3	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 ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום	<p>א. 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>
6.5	ניהול מי נגר	<p>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).</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים	<p>6.5.1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>6.5.2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>6.5.3. במסגרת היתר הבניה יקבע מיקום מועד ושיטת ההעתקה ויוגשו ערבויות מתאימות לביצוע.</p>
6.7	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי 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. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה</p>

6.7	סטיה ניכרת
	ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.8	בדיקות ארכאולוגיות
	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.
6.9	פסולת בניין
	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.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.2.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>6.2.2. 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>6.2.3. 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 תהינה 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>6.2.4. תנאי להיתר בניה יותנה בנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ביחס של עץ אחד לכל שתי יחידות דוור.</p>
6.11	חומרי חפירה ומילוי
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.12	גגות
	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל אחד מהבניינים	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

