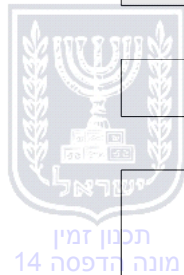


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0441808

מגורים ושטח ציבורי פתוח, בית חנינא, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2017

לאשר את התוכנית

15/11/2017

תאריך מ"מ 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
שטח התכנית כלול בתכנית מס' 6671 המיעדת את הקרקע לאזור מגורים מיוחד ושטח נוף פתוח.
התכנית משאירה את תוואי הדרך המאושרת ומפרישה שטח לגן ציבורי בסמוך למגרש למגורים (תא שטח 1).
התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה ומס' הקומות בתא שטח 1 ל- 320% שטחי בניה מירביים מעל הקרקע, בתוספת 2 מפלסי חנייה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
אין בניה במגרש והוא ריק.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ושטח ציבורי פתוח, בית חנינא, ירושלים

ומספר התכנית

101-0441808

מספר התכנית

2.743 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

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
 קואורדינאטה X 220619
 קואורדינאטה Y 638797

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי ריק, חלק מחלקה 153.
 ממוקם בשכונת מגורים שאליה מובילה דרך אל-זיתונה, צפון מערב בית חנינא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל אחתראם	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	לא מוסדר	חלק		153

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



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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 6671.	החלפה	6671
18/07/1991	3204	3904	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3000 ב'.	החלפה	3000 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות, קווי בנין והריסות.	18/05/2017	אילה רונאל	26/06/2016		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		16/05/2017	מוחמד עמרו	06/04/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		23/05/2017	אילה רונאל	26/06/2016		1: 500	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



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	השאם דאוד יאסין חרבאוי			ירושלים	הנוצרים	109	02-5401156		joulanimamoun2015@yahoo.com
	פרטי	אחמד עלי בדוי מוחמד שלאדה			ירושלים	הנוצרים	109	02-5401156		joulanimamoun2015@yahoo.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	השאם דאוד יאסין חרבאוי			ירושלים	הנוצרים	109	02-5401156		joulanimamoun2015@yahoo.com
אחר	אחמד עלי בדוי מוחמד שלאדה			ירושלים	הנוצרים	109	02-5401156		joulanimamoun2015@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2937877	ירדן תנועה בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitam@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הקמת שני מבני מגורים וקביעת מגרש לשטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- א. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ונוף פתוח למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת בינוי עבור שני בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות, מעל 2 קומות חניה תת קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים.
- ד. קביעת מספר הקומות המירבי ל-8 קומות ו-2 קומות חניה תת קרקעית.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת מס' יח"ד המירבי ל-48.
- ז. קביעת הוראות בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר איכלוס.
- י. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- יא. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.743



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	48		+44	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 480 מ"ר עבור מרפסות.	4,549		+4,049	500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים די	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים די	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	391	14.25
מגורים מיוחד	290	10.57
נוף פתוח	2,062	75.17
סה"כ	2,743	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	396.45	14.43
מגורים די	1,528.06	55.61
שטח ציבורי פתוח	823.42	29.97
סה"כ	2,747.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר הקמת שני מבני מגורים בני 8 קומות מעל שתי קומות חנייה תת קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תכסית הבניה על קרקעית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, תכסית תת קרקעית לקומות החנייה לא תעלה על 80%.</p> <p>3. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יבנו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חנייה</p> <p>1. החנייה תקבע ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניות יהא תת קרקעי בשטח התכנית, בתא שטח 1 בלבד כמודגם בנספח הבינוי.</p> <p>3. בעת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות אל הכביש הקיים כולל מדרכה.</p> <p>4. כניסה לחנייה מכביש סטטוטורי קיים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. סטיה מהוראת סעיף 4.1.2 (א) 3 (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. פיתוח השטח הציבורי כחלק ממימוש הבניה בתא שטח 1, מחייב, כל סטיה ממנו תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>4. סטיה מהוראות התכנית המורה על הריסת הבניה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, בניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים ויוצבו עליהם קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ולאז מי מטעמו.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p>
	<p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום התשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתיות לרבות קו וואו עמוד תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל עבודו הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות תשתית) המצויין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (כולל קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות והמתקנים הקיימים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה ייעוד שטח לרחבת הערכות לכיבוי אש בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בנוגע למיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות העתיקות, חברת חשמל, בזק, גיחון.</p>
<p>4.2</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים הם: מתקני משחק, נופש וספורט, גינון ונטיעות, שבילים, מצללות.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה עבור המגורים ועל פי הנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 למבני המגורים יהיה סיום ביצוע השצ"פ בפועל.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה עבור המגורים הגשת תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח.</p>
<p>4.3</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>דרכים</p> <p>השטח המיועד לדרך מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>

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	(3) 24.96	31	48	(2) 45	480	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1528	1	מגורים ד'
4	4	(4) 3	8						7340	(1) 2501	254.5	770	3814.5			



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
480	4	4	1	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 2450 מ"ר לטובת חניון תת קרקעי..
- (2) תכסית תת קרקעית: 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה יד תקני .
חדר יציאה לגג חדר מכונות עד לגובה כולל של 28 מטר

גובה מבנה דרומי: 23.8 מטר
מעל גובה זה יותר מעקה יד תקני .
חדר יציאה לגג חדר מכונות עד לגובה כולל של 26.8 מטר.
- (4) קומה 1 לטובת מגורים בבנין דרומי, סה"כ 8 קומות מעל שתי קומות חניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נגישות: יש לתכנן רחבת הערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליח"ד המתוכננות, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. במידה ויתוכנן חניה בסמוך לשטח הציבורי הפתוח, החניה המותאמת לאנשים עם מוגבלות תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט 27028/0 "ירושלים, נחל עטרות" י"פ 4923 עמ"י 4953 מיום 26.9.2000. הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות. 3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הנחיות בנוגע לחניון: 1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקת לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיה. 2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי ההיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>יש לתכנן שני מתקני אשפה עבור שני הבנינים. לכל בנין יש להקצות מתקן עבור 4 מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר. (בה"כ שני מתקני אשפה ו 8 מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר) תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בנוגע למיקום וגודל מתקני האשפה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א. ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת</p>	<p>6.6</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>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). ב. מי הנגר יועברו לשצי"פ הסמוך בהתאם להוראות תמ"א 34 / 4 / ב'. ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית באישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>דרישות כבאות לעת הוצאת היתר בניה : 1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מטר לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מטר אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי. בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 4. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6". 5. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמנין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) 1000 לוד בלחץ של 1.5 באר. 6. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.9</p>
<p>בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט הרחבת הכביש הסטטוטורי, כולל פינוי תוואי הדרך מכל הקירות.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>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.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה למגורים.	אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח התיאום עם אגף שפ"ע.
2	תנאי לקבלת טופס 4	גמר פיתוח השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
3	הקמת חניון תת קרקעי	החניה התת קרקעית עבור שני הבניינים תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. במקרה של ביצוע מבנה אחד, גג החניון יהווה גמר של חצר/מרפסת תקינה עם מעקה תקני, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת המבנה שהוקם.
4	הקמת בנייני מגורים	כל בניין מעל קומות החניה יבוצע בהינף אחד ללא תלות במבנה השיני.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

