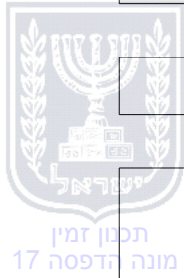


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0439562

הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
17/09/2017

לאשר את התוכנית
01/10/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/04/2017

להפקיד את התכנית

27/06/2017

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממקום ברחוב אל קמר בצפון-מזרח שכונת בית חנינא.
2. התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד ע"פי תכנית א, 3458, אחוזי הבנייה המותרים לפי תכנית זו הם 50% בניה.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה בשנת 1982.
3. הבניין הקיים הינו בן קומה אחת.

מעמדם של מגישי התכנית :

1. מגישי התכנית הם בעלי עניין הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0439562

מספר התכנית

1.035 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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

222046 קואורדינאטה X

637483 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית מספר 1, רח' אל קמר סמטה 8, בית חנינא, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		83

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 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
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3458א	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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה, הריסות בתחום התכנית, ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	21/05/2017	חאזם יונס	21/05/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	20/05/2017	מחמד עמרו	20/05/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14/11/2016	חאזם יונס	14/11/2016	1	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

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	יוסף מונתסר			ירושלים	אל קמר סמ 8 (1)	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף מונתסר			ירושלים	אל קמר סמ 8	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יוסף מונתסר			ירושלים	אל קמר סמ 8	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com
אחר	מוחמד מונתסר			ירושלים	אל קמר סמ 8	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com
אחר	נסיר מונתסר			ירושלים	אל קמר סמ 8	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com
אחר	עדלי מונתסר			ירושלים	אל קמר סמ 8	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אנתסאר ע אלחק			ירושלים	אל קמר סמ 8	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com
אחר	כותר שאהין			ירושלים	אל קמר סמ 8	1	02-6562492	02-5021270	ghaaanem1@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמע סמ 01	1	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
	מתכנן	איהאב זין	36720		ירושלים	אל אצמע סמ 8	1	02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567604	02-6567605	musa3m@hotmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	פיירוטי	1 א	02-6275463	02-6275463	info@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים וכיתת גן ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש.
3. קביעת מס' הקומות המירבי ל 6 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.
4. קביעת מס' יח"ד ל-11 סה"כ, 10 יח"ד למגורים ויחידת דיור לצורכי ציבור.
4. קביעת קווי בנייה חדשים לבניה .
5. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית ל 2862.81 מ"ר.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
9. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור.
10. קביעת הוראות להפקעה לצרכי ציבור.



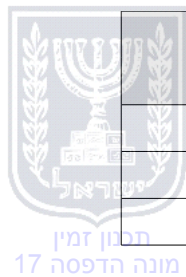
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.035
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כיתות גן ילדים	135.34		+135.34		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	10		+6	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,422.12		+973.12	449	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	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
13.78	142.65	דרך מאושרת
86.22	892.55	מגורים מיוחד
100	1,035.2	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.78	142.65	דרך מאושרת
86.22	892.55	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,035.19	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	1. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך המאושרת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה. 2. הדרך תועבר לבעלות הרשות המקומית כשהיא פנויה מכל מבנה, גדר וחפץ.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. הפתרון התכנוני, טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	חניה
	1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . 3. תנאי להיתר בניה , הוא הגשת תכנית חניה מפורטת. 4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	הריסות ופינויים
	הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר טופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת
	1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 4. הריסת בינוי/ גדרות/ מדרגות/ אשר נבנו ללא היתר הינה מחייבת וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת. 5. השטח המסומן בנספח הבינוי עבור שימוש ציבורי, יהיה כגן ילדים. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בצבע חום בנספח הבינוי יותר לשימוש ציבורי בלבד לצורכי גן ילדים. 2. היקף השטח הבינוי לא יקטן מ 130 מ"ר בנוסף חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. 3. לא יותר ניווד של שטחי הציבור לשימושים אחרים. 4. על שטח זה יחול סעיף הפקעה לצורכי ציבור.
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאיוס עם רשות לכבאות והצלה בדבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי צנרת גז יהיה בתוך המגרש. במידה והצנרת תחרוג משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווח הצנרת. 2. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. 3. בבניינים שגובהם עולה על 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן וואו להתקין מערכות מתזים. 4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה לפי 2,000 לוד בלחץ של 448. 7. כדי לספק כמויות אלו, מומלץ שקוטר הקו העירוני לא יפחת מ-6". 8. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד, ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית 9. אין בתנאים לעיל לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן טופס אכלוס הינו ביצוע פיתוח ושיקום השטחים הציבוריים הגובלים שטח התכנית.
2. תנאי להיתר איכלוס יהיה אישור של המחלקה לתכנון מבנה ציבור לתכנון גן הילדים.
3. נטיעת 3 עצים בוגרים בשטח התכנית הפונה לחזית המערבית בתיאום עם שפי"ע גנות.

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור מחלקת הכבאות.
5. תנאי למתן היתר בניה הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגנות.
6. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת אחזקה, מאור ובטיחות.
7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
8. הריסה בפועל של כל הבינוי הקיים ללא היתר בשטח התכנית.
9. תיאום השטח הציבורי עם מח' לתכנון מבנה ציבור בעיריית ירושלים ולשביעות רצונה.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין תכנון גן ילדים.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית באישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפי"ע.

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2927/0 "ירושלים, ח' עדסה" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם 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, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש 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

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. 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 אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יג	<p>ביוב וניקוז</p> <p>1. עם הגשת בקשה להיתר, תוגש תכנית לחיבור הבניין החדש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב/ניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קוים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>4. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גובה ממפלס ה 0.00 שלהן.</p> <p>5. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ופיקוח של מח' הביוב והניקוז.</p> <p>6. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>7. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>
יד	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו אל תוך תחומי המגרש ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר, נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס 4.</p> <p>3. בשלב היתר הבניה יוגשו בקשות עקירה/ העתקה כדין וכן יקבע גובה הפיצוי הנופי.</p> <p>4. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>5. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
טז	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי						
															דרך מאושרת	
							16	147.34		12	135.34		1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	6	12.3	10	36	304 (2)	2715.47 (1)	1109	184.35	1422.12	893	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	6	13.4	10	36	320	2862.81	1109	196.35	1557.46	893	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	



אחורי
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				דרך מאושרת
	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	1	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

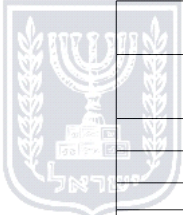
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את שטחי השירות התת קרקעיים.
- (2) אחוז זה כולל השטחים התת קרקעיים, 180% אחוזי בניה על קרקעיים למגורים..
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני, חדר יציאה לגג, חדר מכוונות וכו'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ו/או רישום**

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 הוועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר טופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.