

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0070177

הרחבת דיור ותוספת בנייה לבניין מגורים קיים, בשעפט, ירושלים



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 :
12/11/2017

לאשר את התוכנית
01/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
05/03/2017

להפקיד את התכנית
30/08/2017

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

תכנית זו מס' 101-0070177 בשכונת שעפט, חלה על חלקות 68 בגוש 30559 לפי ת.ב.ע. במ/3456א, המיועדת למגורים 1 מיוחד.

בתכנית זו מוצע:

1. תוספת קומה מעל 3 קומות קיימות ולהכשרת עבירות בנייה בבניין הקיים.
2. במסגרת הבניה יתוספת 1 יח"ד ל 3 יח"ד הקיימות במגרש. סה"כ 4 יח"ד.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. הגדלת אחוזי הבניה המירבי ל- 160%.
5. קומת המחסן בנויה עפ"י היתר בתת הקרקע (-2.40) היתר בבקשה 81/563. אכן בהיתר מופיע מקלט ומחסן מונה הדפסה 26 תכנון זמין
6. במסגרת המצב המאושר עפ"י היתר הבנייה מס' 81/563 הקיים קיימת כניסה לחניה מצד הדרום ו עפ"י היתרי הבנייה מס' 98/675.00 ו מס' 98/675.01 קיימת כניסה לחניה מצד המזרח למגרש לכלי רכב.

- קיימים עבירות בניה במגרש.

- קיימים היתרי בניה במגרש מס' :

1. 1981/0563.00 : הקמת בנין חדש.
2. 1981/0563.01 : תוספת בניה.
3. 1998/0675.00 : תוספת בניה.
4. 1998/0675.01 : תוספת בניה לדירות.

- לא קיימים הלוכים משפטיים כנגד מגיש התכנית.
- מגיש התכנית הינו הבעלים היחיד של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ותוספת בנייה לבניין מגורים קיים, בשעפט
ירושלים,

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

101-0070177

מספר התכנית

0.952 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

קואורדינאטה X 222000

קואורדינאטה Y 635215

שטח ממערב מדרך רמאללה, שעפט, ירושלים.

1.5.2 תיאור מקום

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	אום אל צאמד		

שעפט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק	68	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 כפופה להוראות תכנית מס' 5166 ב, כל הוראות תכנית 5166 ב חלות על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' במ/ 3456 א.	החלפה	במ/ 3456 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' מק/5022א, כל הוראות תכנית מק/5022א חלות 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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת פרוט סקר עצים	12/06/2017	מחמד אבו גנאם	12/06/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	גובה בנייה, מספר קומות מירביים הינם מחייבים.	12/06/2017	מחמד אבו גנאם	12/06/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	12/06/2017	מחמד אבו גנאם	12/06/2017		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		07/02/2017	זיד מוסטפה	07/02/2017		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	מחמוד זעיתר			ירושלים	שועפאט (1)		02-5812057		razanmedic al_ps@yahoo.com

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
בעלים	מחמוד זעיתר			ירושלים	שועפאט		02-5812057		razanmedical_ps@yahoo.com

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
אדריכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	א טור		02-5820588		abughanamof fice@yahoo.com
ה.אדריכלו ת	הנדסאי	מונטסר האדיה	12496		ירושלים	שועפאט		02-5820588		hadeieh@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605		musa3@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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**

קביעת תוספת בניה לבניין מגורים קיים בשכונת שעפט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. הגדלת מס' הקומות מ 3 קומות ל 4 קומות מעל הקרקע.
3. תוספת 1 יח"ד ל 3 יח"ד הקיימות במגרש. סה"כ 4 יח"ד.
4. הגדלת אחוזי בניה המירבי ל - 160%.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
9. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.952

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

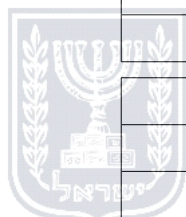
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,220		+688	532	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	101
מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 1 מיוחד	816	85.71
דרך מאושרת	136	14.29
סה"כ	952	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.07	14.30
מגורים ב'	815.59	85.70
סה"כ	951.66	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט .</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. בתא שטח מס' 1 יבוצע אטימת שטח של 45 מ"ר בהתאם למסומן בנספח הבינוי לעת מתן תוקף לתכנית ועד לקבלת היתר בנייה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>-הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. החנייה תהא כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>ג. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינוי והינו מנחה בלבד וייקבע לעת היתר בנייה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1-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.</p> <p>2-מס' הקומות בהתאם לנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</p> <p>3 -אלמנטים להריסה המפורטים בתשריט התכנית ונספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 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 נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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 הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תאום אם מח' שפ"ע בדבר עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.7.</p> <p>7. תאום עם רשות תעופה האזרחי כמפורט בסעיף 6.13 להלן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה הינו תאום מיקום וגודל פח' אשפה עם אגף תברואה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם מחלקת נגישות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם רשות כבאות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(1) 14.34	5	4	45	166	סה"כ שטחי בניה 1357	57		80	1220	816	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)			
		1	מגורים	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 (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים מוגנים ושטחי מרפסות.
- ** אחוזי הבניה המירביים (שאינם כוללית שטחי תת קרקעית) הינם 160 %.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה הינו 14.34/808.24, מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..
- (2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>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.</p>
6.2	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>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל. 2. 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, כתנאי למתן היתר בניה. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית.</p>
6.4	חשמל	<p>1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>
6.5	תקשורת	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	ניהול מי נגר	<p>א. ייוותרו 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>
6.7	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2. סימון בתשריט עצים לשימור: 18 עצים. 3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזע העצים. ג. עצים להעתקה: 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויועתקו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. 2. סימון בתשריט עצים להעתקה: 4 עצים. 3. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים</p>

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונים. העצים המועיתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם. ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .</p>	
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</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: 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. 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). 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. 2. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.</p>	
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.12</p>
<p>הבניין / הגדר/ המדרגות/ גג רעפים המסומנת בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>	
<p>6.13 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) (לרבות הגדלות 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 היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.14 היטל השבחה	
2. 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 26

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן תוקף.	אטימה של 45 מ"ר בהתאם לסעי' 4.1.2 ובהתאם לנספח בינוי.
2	תנאי להיתר	1. אישור יחידת פיקוח כי שטח אטום נשאר על כנו. 2. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
3	תנאי לטופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מח' שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26