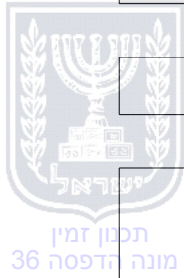


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0459461

הקמת שני בנייני מגורים ברחוב אל-זיתונה 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 :
18/06/2017

להפקיד את התכנית
12/12/2017

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

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש נמצא בשכונת בית חנינא.
2. מדובר בחלקה בשטח של 2646.19 מ"ר, פנויה מכל בניה.
3. המגרש ממוקם ברחוב אלזיתונה במערב שכונת בית חנינא.
4. התכנית מציעה הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.

רקע תכנוני לתכנית :

1. עפ"י התכנית המאושרת 6671 שחלה על המקום, המגרש מיועד לאיזור מגורים 1 מיוחד, אחוזי הבניה המותרים בחלקה לפי תכנית זו הם 75%, אחוז זה לא עונה על הצרכים של יזמי התכנית.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בנייני מגורים ברחוב אל-זיתונה בשכונת בית חנינא

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0459461 מספר התכנית

2.646 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220964 קואורדינאטה X

638267 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת בית חנינא, רחוב אלזיתונה

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	אלזיתונה		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



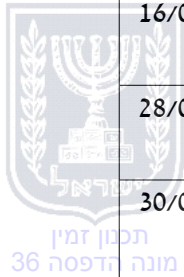
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את תכנית 6671	החלפה	6671
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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין: גובה הבניין ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	20/11/2017	איהאב זין	20/11/2017	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	26/03/2017	רקפת גבאי	26/03/2017	15	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		20/11/2017	זיד מוסטפא	20/11/2017	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	סלאח שקיראת			ירושלים	שמעון הצדיק (1)	24	02-6731211	02-6712773	sma.decor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות יפוי כוח מאת פריאל מוסא נג'אר, כתובת: רח' שמעון הצדיק 24, שיד' גיראח, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	ירושלים	אל אצמאעי) (1		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
ד"ר אגרונומית	סוקר עצים	רקפת גבאי			צור הדסה	שורק (2)	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
הנדסאי אדריכלות ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמעי סמ 01 (3)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים שירותי הנדסה	ירושלים	בית חנינא החדשה (4)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	חברת ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה (5)	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: רחוב אל אצמעי סמ' 1, שועפאת, ירושלים.

(2) כתובת: שורק 34/11, צור הדסה, ירושלים.

(3) כתובת: רחוב אל אצמעי 1, שועפאת, ירושלים.

(4) כתובת: בית חנינה, כביש ראשי, ירושלים.

(5) כתובת: רח' בן שדאד 7, ירושלים. ת.ד. 27226.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 בניינים בני 8 קומות מעל חניה תת קרקעית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת שני בניינים חדשים.
3. קביעת מס' הקומות המירבי ל 8 קומות.
4. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
5. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
8. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ועצים להעתקה.
9. קביעת הוראות בדבר גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

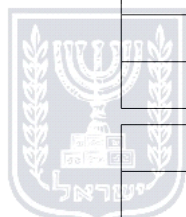
2.646

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	44		+34	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 440 מ"ר מרפסות זיז.	4,543		+2,923	1,620	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 36

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 3
מגורים די	1
שטח ציבורי פתוח	2

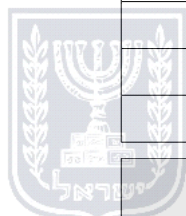
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים די	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים די	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	4, 3
להריסה	מגורים די	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים די	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1מיוחד	2,169	81.97
דרך מאושרת	477	18.03
סה"כ	2,646	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	477.1	18.03
מגורים די	1,509.85	57.06
שטח ציבורי פתוח	659.24	24.91
סה"כ	2,646.19	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>1-הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2- מספר מקומות חנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3- כל מקומות חנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעית במלואן.</p>	
הוראות בניוי	ב
<p>1. תותר הקמת שני בניינים חדשים בתא שטח 1.</p> <p>2. תנאי להקמת שני בניינים הוא שהמרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר לפחות.</p> <p>3. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית. קווי בניין התת-קרקעיים הינם עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת לא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של המרפסת לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת מונה הדפסה 36</p> <p>לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. המרחק המינימאלי בין שני הבניינים הינו 8 מטר. הוראה זו הינה מחייבת וכל צמצום המרחק ייחשב סטיה ניכרת.</p> <p>4. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות מקורות" המפורטות בסעיף הוראות בניוי (בסעיף 4.1.2(ב)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. שלביות ביצוע הקבועות בסעיף 7.1 הינה מחייבת. כל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ה
בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	

4.1	מגורים ד'
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. בשלב היתר בניה יהיה תאום עם מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות) לרבות בעניין אישור תכנית פיתוח לשצ"פ בתא שטח 2. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע בדבר עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.5 להלן. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף תוש"ה בדבר פיתוח הדרך בגבולות המגרש והגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה. 7. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 8. תנאי למתן היתר בניה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות על התכנית לרבות בנושא גישה לשצ"פ, ותכנון רחבת היערכות בשטח המשותף, בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 10. תאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.6 להלן. 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ז	<p>עתיקות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27028/0 "ירושלים, נח"ל עטרות" י"פ: 4923 עמ" 4953 מיום: 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן 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, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח); חיתוכי בדיקה;

4.1	מגורים ד'
<p>חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</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>	
ח	איכות הסביבה
<p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש וביאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן.</p>	
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
גינה ציבורית, מעבר תשתיות	
4.2.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי למותן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תא שטח 2 מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p>	
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
4.3.2	הוראות
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</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 (%) מקסימום	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							שרות	
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 8	(3) 25	29	44	(2) 45	(1) 531	8019	3189	727	4103	1510	1+2	1	מגורים	מגורים ד'



אחורי
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
440	(4)	1+2	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.
 לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל%, הערה: אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 320%.
- (2) תכנית תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר תוספת מעקה בגובה תקני ויציאה לגג כמפורט בנספח בינוי.
 לעת הוצאת היתר בניה תותר גמישות עד 0.50 מ' מגובה המצויין בנספח הבינוי..
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
3. לעת מתן היתר בנייה, יתואם פתרון להעברת מי נגר לשצ"פ (תא שטח 2) בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

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

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .
- ב. 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.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
- ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.6**מגבלות בניה לגובה**

- 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.
- ג. 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.

6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.8	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	היתר בנייה	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס 4	תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ ונטיעת עצים בוגרים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש התכנית מיום אישורה הינו 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36