

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0365569**

**הקמת שני בניינים חדשים בני 8 ו- 9 קומות בבית חנינא**

**ירושלים**

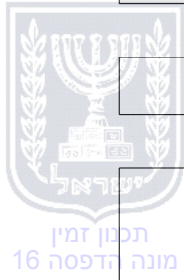
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא התוכנית חלקות 25-27 בגוש 30610 בשכונת בית חנינא בירושלים.  
מגיש התוכנית הינו מיופה כחם של בעלי הזכויות בחלקה.  
החלקות הינן ריקות ופנויות ללא בינוי.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
בהתאם לתוכנית במ-3458 א' החלקות נשוא התוכנית מיועדות לאזור מגורים 5 מיוחד (למעט חלק מזערי בצד המערבי של חלקה 27 המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד).  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים לשטח המגרשים המיועדים למגורים תוך הפרשה של 30% מהשטח לצרכי ציבור.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
בחלקות נשוא התוכנית לא קיים בינוי.

4. אחר  
ל"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הקמת שני בניינים חדשים בני 8 ו-9 קומות בבית חנינא

**1.1 שם התכנית****שם התכנית ומספר התכנית**

101-0365569

**מספר התכנית**

2.950 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**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 221858  
 קואורדינאטה Y 637941

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אל-עבאס, ירושלים (ממערב לדרך מס' 60).

### 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	אל עבאס		

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	25-27	904

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 16



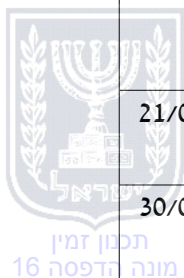
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר 62.	החלפה	62
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ- 3458 /א.	החלפה	במ/ 3458 /א
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 /ב.	כפיפות	5166 /ב
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022 /א.	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 קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות מרבי וגובה בנייה מרבי	04/06/2018	מחמד קיימרי	22/05/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח סקר עצים בוגרים	15/11/2017	רקפת הדר-גבאי	02/10/2017	20	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	04/06/2018	מחמד קיימרי	22/05/2018	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672		aramnon@jerusalem.uni.il
	פרטי	דולה ח'אלד		באמצעות עו"ד סמיח בשיר	ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5838460	02-5838460	sal8282@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**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין ומתכנן עירם	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
אגרונומית ובוטנאית	אגרונום	רקפת הדר-גבאי		דרי רקפת גבאי	צור הדסה	שורק	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 חדשים בני 8 ו-9 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ד'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לשטח ציבורי פתוח ולדרך.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המירביים בשטח התוכנית ל- 35 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התוכנית.
6. קביעת מס' קומות מרבי בתא שטח 1 ל- 9 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
7. קביעת מס' קומות מרבי בתא שטח 2 ל- 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
8. קביעת הוראות בינוי לבניית 2 בניינים חדשים וקביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח השטח.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	104, 103
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	201



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2, 1

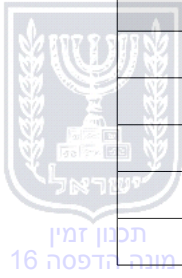
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	712	24
מגורים 1 מיוחד	28	0.94
מגורים 5 מיוחד	2,227	75.06
<b>סה"כ</b>	<b>2,967</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	711.95	23.99
דרך מוצעת	46.89	1.58
מגורים די	1,496.37	50.43
שטח ציבורי פתוח	711.9	23.99
<b>סה"כ</b>	<b>2,967.12</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. בכל תא שטח מתאי השטח המיועדים למגורים תותר הקמת בניין חדש: בתא שטח 1 בניין חדש בן 9 קומות מעל 3 קומות מרתף לחנייה ובתא שטח 2 בניין חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף לחנייה. סה"כ 2 בניינים, כאשר שתי קומות העליונות ייבנו בנסיגה לכוון החזית הדרומית.</p> <p>2. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסות מקורות (מעל ה- 320% המותרים) לפי התנאים להלן:</p> <p>א'. השטח המרבי של מרפסות מקורות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב'. לא יותר ניווד שטחי המרפסות המופעים בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג'. בכל בניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד'. מידת הרוחב של מרפסת מקורה לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. גובה הכניסה הקובעת יתואם למפלס הרחוב ולא יעלו הפרשי הגובה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. יש לבצע הפרדת אש ועשן בין החניון התת קרקעי לבין המעלית וחדר המדרגות.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <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> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הגשת תוכנית פיתוח לדרך ממערב לחלקה 27 (תא שטח 2).</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור תוכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח, בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל ומיקום פחי האשפה ופחי</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. על הבקשה להיתר לעמוד בהוראות תקנות חוק התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל-1970, בתאום מחלקת הנגישות לרבות בנושאים הבאים:</p> <p>(א). כל המעברים הקיימים והמוצעים יתוכננו ברוחב 130 ס"מ נטו ובהתאם לתקנות.</p> <p>(ב). יש לתכנן מקום לחנייה אחד לרכב נכים, בהתאם לתקנון התכנון והבנייה.</p> <p>(ג). פתח כניסה למעלית לא יפחת מ- 80 ס"מ נטו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות והצלה לרבות בנושאים הבאים:</p> <p>(א). הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>(ב). בבניינים שגובהם מעל 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות תעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. כל סטייה מההוראות לעניין "מרפסות מקורות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. כל סטייה מההוראות לעניין "שלביות ביצוע" כמפורט בסעיף 7 תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>במידה ולעת מתן היתר בנייה יידרשו מקומות חניה נוספים מעבר למופיע בתכנית זו, תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מתקני משחקים. נטיעות וגינון. שירותים ציבוריים. מבנים לטרנספורמטורים בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. השצ"פ יתוכנן ע"י היזם ועפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.



<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן יהיו כמצוין בתשריט והרחבתן.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן יהיו כמצוין בתשריט והרחבתן.

## 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							סה"כ שטחי בניה	מגורש כללי	
									צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי
4	4	3	9	(2) 28.08	23	21	(1) 45	538	4844	1913	0	537	2394	900	1	1	מגורים	ד' מגורים		
4	4	3	8	(2) 24.96	24	14	(1) 45	535	3196	1456	0	292	1448	597	2	2	מגורים	ד' מגורים		
4	4	3	9	(2) 28.08	24	35	(1) 45	537	8040	3369	0	829	3842	1497	1-2	2 - 1	מגורים	ד' מגורים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
210	4	4	1	1	מגורים	מגורים ד'
140	4	4	2	2	מגורים	מגורים ד'
350	4	4	1-2	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

השטח העיקרי למרפסות מהווה השטח המרבי למרפסות מקורות, בהתאם לתנאים שלהלן:

א. שטח מרבי למרפסת לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.

ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת-קרקעי לא תעלה על 80%.

(2) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד, כמפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה 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.
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.

**6.2****ניהול מי נגר**

1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).
2. לעת מתן היתר בניה יתואם העברת נגר עילי לשצ"פ 201 עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.3****היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4****הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.5****מגבלות בניה לגובה**

1. 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.
2. 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.

**6.6****שמירה על עצים בוגרים  
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים להעתקה**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
3. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.





<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים להעתקה</b>
	5. נציג מחלקת הגננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאים למתן טופס 4	1. תנאי למתן טופס 4 יהא סיום ביצוע פיתוח השצ"פ להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי למתן טופס 4 יהא סיום פיתוח הדרך ממערב לחלקה 27 (תא שטח 2) להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי למתן טופס 4 יהא נטיעה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 15 שנה מיום אישורה.

