

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0584714

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברח' המ"ג 27, בשכונת רוממה.

ירושלים

מחוז

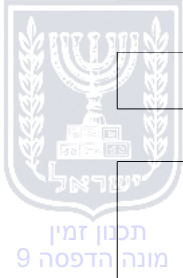
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 29 בגוש 30234 רח' המ"ג 27, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 4831 אשר אושרה בשנת 2000, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד. בבניין קיימות היום 6 קומות מעל מפלס הכניסה, שה"כ 20 יח"ד. התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 06/0711.00 משנת 2006 שאשר תוספת בניה לדירות. לבניין היתר בניה מס' 06/0711.01 משנת 2010 שאשר תוספת בניה לדירות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה. לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות. מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברח' המ"ג 27, בשכונת רוממה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0584714 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.774 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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

218990 קואורדינאטה X

633520 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' המ"ג מקביל לרח' גדרה

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
	27	המ"ג	ירושלים

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	29	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/2000	446	4935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4831 ממשיכות לחול.	כפיפות	4831
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 62 (תוכנית המתאר המקומית לירושלים)	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 47 19/11/2019	אוריה שוחט	19/11/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 04 26/11/2018	אוריה שוחט	26/11/2018	1	1: 250	מנחה	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	תמר כהן			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יסמינה אסולין			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יצחק ארנד			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		מרדכי בלומנברג			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		פרל גטר			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אדלה דוד			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יצחק דוד			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יצחק יהושע דולגין			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אהרון הכט			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		נחום עזריאל הכט			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חיים (אופיר) הררי			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רות לבנה הררי			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שלמה אברהם מאיר וויסמאן			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חיים עקיבא יוסף ויספיש			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שולמית ויספיש (וולף - אורלנצ'יק )			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יוסף כהן			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		תמר כהן			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יוסף יהודה לוינגר			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		הניה איטה לינקר			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		מרים מיימון			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		גיא יהודה ניסים			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רחל ניסים			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אסף עמראני			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שפרה עמראני			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אליהו פלמן			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רחל פלמן (אקרמן)			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהושוע פריד			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רשות הפתוח רשות הפתוח			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אנדריי ראדו שרבן			ירושלים	המ"ג	27	073-7419330		345bait@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: גטר פרל: דרכון F891503

מיימון מרים: ת.ז. 062375707

דן אדלה: ת.ז. 6762727

בלומנברג מרדכי: דרכון 501049875

דוד יצחק: ת.ז. 6762726

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	10179		ירושלים	(1)		073-7419330		345bait@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(1)		073-7419330		345bait@gmail.com

(1) כתובת: מענה שמחה 39.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברח' המ"ג 27, רוממה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות א, ב, ג, ד, ה, ו לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	774	100
סה"כ	774	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	775.36	100
סה"כ	775.36	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>- תותרנה תוספות בנייה בקומה ב' (מפלס +5.46), בקומה ג' (מפלס +8.18), בקומה ד' (מפלס +10.90), בקומה ה' (מפלס +13.60), ובקומה ו' (מפלס +16.60) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>- תותר תוספת בניה בקומה הראשונה מפלס +2.74, לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ולקיים בשטח</p> <p>- בניית גשר כניסה לבניין בחזית הצפונית בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים לתוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית 584714 זו, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בקווים מקוטעים בצבע אדום הינם קווי בניין מאושרים מכח תכנית 4831 הנשארים בעינם.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 20 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>4. שלביות הביצוע בעמודות A ו-B המסומנות בנספח הבינוי-נספח מס' 1 תבוצע בהינף אחד לכל עמודה, כמפורט בסעיף 7.1 מס' שלב 1.</p> <p>מודגש בזאת כי שלביות הביצוע בעמודות אלו הינה מחייבת וכל שינוי ממנה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות 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 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים-תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2ט' (חניה), 4.1.2י' (הריסה), 4.1.2יא' (עצים לעקירה).</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים ג'
י	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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							
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 20.5	20	22.13	330	2562.9	0	0	508.71	2054.19	774	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)			
437		1	מגורים	מגורים ג'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 1.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 6. הוראות נוספות

6.1

### היטל השבחה

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.

6.2

### ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספות הבניה המוצעות בקומה העליונה יבוצעו בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים. מודגש בזאת כי הבניה בקומה זו אינה תלויה בבניה המוצעת הנוספת בבנין.	

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9