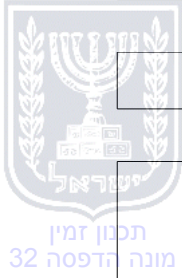


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0610113

שני מתחמי מגורים בבית חנינה והפרשה לצרכי ציבור



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:
31/12/2019

לאשר את התוכנית
08/03/2020

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

התכנית כוללת 3 מגרשים 208 א' ו 208 ב' ו 208 ג' אשר חלה עליהם תכנית 7160 א' ו- 7160 ב' ושלושתם מיועדים למגורים. התכנית מציעה הפרשת מגרש 208 ג בשלמותו לשצ"פ המצטרף לשצ"פ מאושר המצרני לחלקה. בשני המגרשים הנוספים (208 א, 208 ב) התכנית מציעה בניה של 320% מירבי ב-8 קומות, וזאת בדרך של בנוי סביב חצר משותפת שתתן מענה למיעוט השטחים הפתוחים בשכונה וביחד עם זאת יוצר התחלה של מרקם עירוני/ שכונתי. מגישת התכנית היא בעלת עניין בחלקה 208, גוש 30615.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שני מתחמי מגורים בבית חנינה והפרשה לצרכי ציבור

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0610113

שטח התכנית
6.700 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

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	221511
קואורדינאטה Y	636491

1.5.2 תיאור מקום

3 מתחמים נפרדים בשטח בין דרך בית חנינא לבין כביש 21 בשכ' בית חנינא, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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
30615	לא מוסדר	חלק		208-210, 221-222, 225, 906-908

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א208 - ב208	א /7160
ג208	ב /7160

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



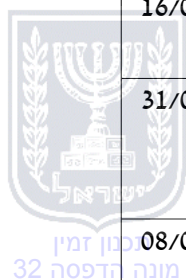
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	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	4884	3594	25/05/2000
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
7160 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7160 / א למעט חלוקה תכנונית	6288	6264	31/08/2011
7160 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7160 / ב למעט חלוקה תכנונית	6105	3799	08/07/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רועי אלרואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי אלרואי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות, גובה בנייה מירבי ומיקום הפרשה מבונה (גן ילדים)	16: 49 20/05/2019	רועי אלרואי	20/05/2019	2	1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה וחניה	11: 11 01/05/2019	דוד בז'ורנו	28/03/2019	2	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	12: 58 28/06/2018	אדיר אלוס	03/06/2018	7	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים לעקירה על רקע מדידה	13: 02 28/06/2018	אדיר אלוס	28/06/2018		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 33 15/05/2018	ראובן אלסטר	15/05/2018	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	מרים עזרי			גבעת שמואל	(1)	2			ilan@amite ch.co.il

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, כתובת: גבעת שמואל ת.ד. 84.

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	רועי אלרואי	81836		ירושלים	(1)	4	02-6736884	02-6736886	roeyalroey@ gmail.com
	סוקר עצים	אדיר אלרוס		אדיר יעוף פיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	meimad@me imad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דוד בז'ורנו	66722	דוד בז'ורנו הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(3)		08-9701106		david_bez@b ezeqint.net

(1) כתובת : רחוב יד חרוצים 4.

(2) כתובת : רחוב הנורית 102 מושב חגור.

(3) כתובת : ת.ד. 1709 רעות 71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הגדלת זכויות בניה בשני מתחמי מגורים וקביעת ייעוד לשטח ציבורי פתוח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ד' ושנוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לשצ"פ.
2. קביעת קווי בניין מירביים לרבות קו בניין אפס לקומות חניה תת קרקעיות
3. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית
4. קביעת גובה בניה מירבי
5. קביעת מספר הקומות המירבי ל 8 קומות מגורים מעל קומות חניה תת קרקעית
6. קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצרכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.
7. קביעת הוראות לפיתוח שטח פתוח ציבורי.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	30
להריסה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	30
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,569	23.46
אזור מגורים 2	5,119	76.54
סה"כ	6,688	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,122.21	76.51
שטח ציבורי פתוח	1,572.75	23.49
סה"כ	6,694.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים גן ילדים מסחר מחסנים חנייה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> בתאי שטח מס' 1 ו-2 תותר הקמת מתחמי מגורים. כל מתחם יכלול הקמת עד 4 מבני מגורים מעל חניון תת קרקעי משותף ומסביב לחצר פנימית. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. גובה הכניסה הקובעת ייקבע לכל בניין בנפרד, יותאם למפלסי הרחוב המתוכננים ולא יעלה מעל הפרשי גובה של 1.2 מטר מגובה מפלס הרחוב הסמוך. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 : <ol style="list-style-type: none"> שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרחוב שלה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. המרחק בין הבניינים בתוך כל מתחם לא יפחת מ-8 מטר. תותר צמצום נקודתי של מרחק בין הבניינים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ראה סעיף ד להלן (שטח ציבורי מבונה). תותר בניה של 80% תכסית בתת הקרקע ותכסית מרבית של 45% מעל הקרקע. נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד, למעט מספר הקומות, גובה הבנייה המרבי ומיקום שטח להפרשה מבונה שהינם מחייבים. ובכפוף למפלס הרחוב הגובל. מחסנים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן, במידה ומוצעים מחסנים מעל מפלס 0.00, שטחי המחסנים ימונו במניין אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע. ניתן לחבר בין בניינים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שלא תבוטל החצר הפנימית. בניינים שחוברו בשתי קומות יחשבו כבניין אחד. בתא שטח 2, בחזית הפונה לכביש 21 יותרו שימושים מסחריים בתאום עם מחלקת התכנון ומחלקת איכות הסביבה על מנת למנוע מטרד לדיירי מבני המגורים. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה דירות קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.



4.1	מגורים ד'
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן לבניינים שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 יהיו בחניון תת קרקעי משותף בתחום תאי השטח י 1 ו-2.</p> <p>2. החניה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח החניה הוא נספח מנחה בלבד וכי פרטי התנועה והחניה במתחמים יקבעו באופן מפורט ומדויק לעת מתן היתרי הבניה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. באחד הבניינים בתא שטח 2 יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים , שטח גן הילדים לא יפחת מ-128 מ"ר שטח מבונה וחצר צמודה בשטח של כ-175 מ"ר .</p> <p>2. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים.</p> <p>3. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>4. תכנון השטח הציבורי כאמור , והקמתו לסטנדרט הבניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>5. לא יינתן טופס אכלוס לבניין שבו הוחלט על הקמת גן ילדים אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור.</p>
ה	<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>
ו	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבנוי בצבע כתום ומצוי בקומת קרקע הינו שטח ציבורי אשר ישמש כגן ילדים.</p> <p>2. שטח המסומן בנספח בנוי בצבע ירוק ומצוי בקומת קרקע הינו שטח ציבורי אשר ישמש כחצר גן הילדים.</p> <p>3. מיקום השטח המבונה לצרכי ציבור (כולל שטח חצר צמוד) ימוקם בקומת קרקע של אחד הבניינים בתא שטח 2 בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראות סעיף 6.3 (הפקעות לצרכי ציבור).</p> <p>5. לא יותר שינוי שימוש שטחי הבניה המיועדת לצרכי ציבור.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גן משחקים, פינות ישיבה, נטיעות עצים, מדשאה



שטח ציבורי פתוח	4.2
הוראות	4.2.2
<p data-bbox="1123 188 1283 219">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="193 282 1283 456"> 1. השצ"פ יפותח כגן ציבורי המהווה את המשכו של השצ"פ המצרני עפ"י הנחיות ואישור האגף שפ"ע. 2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתאי שטח 1 ו-2 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים. </p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזרחי- צפוני	מזרחי- דרומי	מזרחי- מערבי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי							שרות
4	4	3	8	(3) 28	33	(2) 75	(1) 45	639	16212	8100		740	7372	2535	1	מגורים	ד' מגורים
4	4	3	8	(3) 28	34	(2) 75	(1) 45	639	16626	8300		740	(4) 7586	2602	2	מגורים	ד' מגורים



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
750	4	4	1	מגורים	מגורים ד'
750	4	4	2	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

השטח העיקרי למרפסות זיז מהווה השטח המירבי למרפסות זיז בהתאם לתנאים שלהלן:

שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.

לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע בתאי שטח 1 + 2 הינם 320%

בנוסף ל 320% המירבי, בתא שטח 2, ייבנה בקומת קרקע כיתת גן ילדים בשטח של 128 מ"ר מירבי ולצידה חצר צמודה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%



(2) 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

(3) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה תקני וחדר עליית לגג.

(4) בתא שטח 2 יותר להמיר 300 מ"ר בקומת הקרקע ממגורים למסחרי במסגרת 320% בניה המותרים..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 5169/0 ירושלים, נקודת טריאנגולציה N-662 צפ"י: 2882/0 גבעת שאול י"פ : 1390 עמ"י 2158 מיום: 31.08.1967 הינו/גם אתרי/עתיקות המוכרזים כדיו ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה ובדיקה, חפירת הצלה) הן יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור על העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהייה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>ייתרו 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין,</p> <p>ה. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחביבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספחי הבנוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספחי הבנוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש</p>

6.5	סטיה ניכרת
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. כל סטיה מהוראות "מרפסת זיז" המפורטות בסעיף הוראות בנוי (סעיף 4.1.2 א(6)) תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. שלביות ביצוע שנקבעו בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת. כל סטיה משלביות הביצוע תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. השימוש בשטח ציבורי מבונה שנקבע בתא שטח 2 יהיה לגן ילדים וחצר צמודה בלבד. כל שינוי שימוש יחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>1. יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה(בקשות להיתר, תנאים ואגרות)התש"ל 1970</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, כולל התייחסות להעמדת הבניינים, מפלס כניסה הקובעת, חזיתות, וכד' .</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח של שטח ציבורי פתוח בתא שטח 30 בתאום עם מחלקת שפ"ע ואישור תכנית של שטח ציבורי מבונה בתאום המחלקה למבני ציבור לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון השטח יהיה הסדרת דרך גישה ראויה לתא השטח שבתחום התכנית בתאום עם אגף תושי"ה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי השטח יהא הגשת תכנית חנייה מפורטת לפיתוח הדרך בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקה לאיכות הסביבה, לרבות בעניין הנושאים הבאים: הקמת שנאי בתחום התכנית, מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון, הצגת תכנית הנדסית להחדרת/השהייתם של מי נגר, וכד'.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס הן בעניין מתחמי מגורים והן בעניין גישה לשצ"פ ופיתוחו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבנין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>

6.8	חומרי חפירה ומילוי
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

6.9	מגבלות בניה לגובה
<p>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.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.10	היטל השבחה
<p>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.</p>	

6.11	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>	

6.12	הריסות ופינויים
<p>א. המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספחי הבנוי בצבע צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	<p>1. הגשת תכנית להסדרת דרכי גישה בין תא השטח שבתחום היתר הבניה לבין תא שטח מס' 30 בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אישור תכנית פיתוח של שצ"פ בתא שטח 30 ואישור תכנית של שטח ציבורי מבונה בתא שטח 2 בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
2	היתר בניה	<p>הבנייה תבוצע בהינף אחד, בכל מתחם בנפרד. לא תותר בנייה בשלבים.</p>
3	תנאי לטופס איכלוס	<p>1. גמר פיתוח דרך הגישה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. גמר פיתוח השצ"פ (כולל הבטחת דרכי גישה למגרשים מצרניים לשצ"פ) וגמר פיתוח שטח גן הילדים (במידה ושטח גן הילדים נמצא בתא שטח המיועד לאיכלוס) לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית ובתאום עם אגף שפ"ע.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32