

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0597633

הריסת בניינים קיימים והקמת שני בניינים תל אל-פול, 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:
12/08/2018

להפקיד את התכנית
02/07/2019

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 חלה על חלק הצפוני של חלקה 189 בגוש 30614 בבית חנינא ירושלים.
תכנית 3000ב מייעדת את החלקה לבניה עד 3 קומות. בחלקה ישנם שני בניינים קיימים ללא היתר בניה ונגדם יש צוו הריסה שפוטים, התכנית מציעה הריסת הבניינים הקיימים, הפרשה לשטח ציבורי פתוח ושינוי ייעוד למגורים ג לצורך הקמת 2 בניינים חדשים מעל קומת חניה תת-קרקעית. מוצע שטח ציבורי הפתוח שהוא השלמה של שצ"פ מוצע בתכנית 101-0524686 (חלק הדרומי של חלקה 189). יוזמי התכנית הינם חלק מבעלי החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניינים קיימים והקמת שני בניינים תל אל-פול, בית חנינא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0597633	מספר התכנית	
3.193 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	
לי"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
קואורדינאטה X	221850
קואורדינאטה Y	636750

1.5.2 תיאור מקום

מורדות המערביים של תל אל-פול בשכונת 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
30614	לא מוסדר	חלק		189

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 שנקבע בהוראות תמא/15 תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 מתאר 62.	החלפה	62
18/07/1991	3204	3904	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3000/ב.	החלפה	3000 /ב
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/ 3457 /א.	החלפה	במ/ 3457 /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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מנחה למעט גובה בנייה מירבי	11: 49 21/03/2019	בשיר טויל	19/03/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 33 19/01/2019	אחמד אבו נייע	16/01/2019		1: 200	מנחה	דרכים
לא	סקר עצים	09: 32 12/04/2018	עמאר אבו ליל	12/04/2018	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 01 07/03/2019	בשיר טויל	07/02/2018		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	מוחמד עבד אלקאדר			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5865444	02-5865444	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 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****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil @yahoo.com
	סוקר עצים	עמאר אבו ליל	02832329		ירושלים	(1)		02-5865422	02-5865422	abunieahmad @gmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד אבו נייע	17879652		ירושלים	דרך שועפאט (2)		02-5865426	02-5865426	
	מודד	תופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	gbara.twfek @yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינא.

(2) כתובת: שועפאט.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הריסת בניינים קיימים והקמת שני בנייני מגורים במורדות המערביים של תל אל-פול בבית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח לבנייה עד 2 קומות מגורים למגורים ג ולשטח ציבורי פתוח.
- 2- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- 3- קביעת קווי בניין מירביים.
- 4- קביעת מבנים וגדרות להריסה.
- 5- קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת מספר קומות וגובה בניה מירביים.
- 8- קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ועצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ג'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,070	33.51
מגורים עד 2 קומות	2,123	66.49
סה"כ	3,193	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,076.9	33.73
מגורים ג'	1,682.86	52.70
שטח ציבורי פתוח	433.24	13.57
סה"כ	3,193	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר בניה עד לגובה של 821.50, בכפוף לאישור רשות שדות התעופה האזרחית ובתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>2. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה בתת הקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>3. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב המתוכננים ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.20 מטר.</p> <p>4. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לעמודה נפרדת בטבלה 5:</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידות דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א-תותר חניה תת קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב-מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי 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>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. מיקום ושטח השצ"פ הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ו. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בניוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ג'
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתאום מחלקת שפ"ע.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הכנת תצ"ר.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם מחלקה לאיכות הסביבה, לרבות בעניין הנושאים הבאים: מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מחניון תת-קרקעי והצגת תכנית הנדסית להחדרת/ השייהתם של מי נגר.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק לרבות בנושא גישה לשצ"פ הסמוך ותכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויצאה מהדירה.</p> <p>י. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>י"א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>י"ב. ראה סעי' 6.4 להלן בעניין עצים בוגרים.</p> <p>י"ג. ראה סעי' 6.3 להלן בעניין תאום עם רשות תעופה אזרחית.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>1-השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ: 1390 עמ"מ 2158 מיום: 31/08/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל 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 חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.1	מגורים ג'
	<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו 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>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גינה ציבורית שבה תותר האלמנטים הבאים :</p> <p>1. מתקני משחקים.</p> <p>2. נטיעות וגינות.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר ותוך השתלבות עם שצ"פ מוצע בתכנית 101-0524686 המצרנית.</p> <p>ב. שטח זה מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה בסעיף 6 להלן .</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1-תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה ראויה למגרש.</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 (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי-ימני שמאלי (2)	צידי-ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 4	(1) 12.24	20	20	45	297	3518	1404	0	446	1668	1183	1	מגורים ג'
(2)	(2)	2	4	(1) 12.24	16	8	45	360	1804	904	0	196	704	500	2	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
200	(2)	(2)	1	מגורים ג'
80	(2)	(2)	2	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

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. בתאי שטח 1 ו-2 אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 180%. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר התקנת מעקה בגובה תקני בשני הבניינים..
- (2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/או רישום</p> <p>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 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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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 לעצים כחוק במחלקת גננות. ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. ייותרו 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). לעת מתן היתר בניה יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו העברת מי נגר עילי לשצ"פ הסמוך.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>	<p>6.7</p>

6.8 היטל השבחה	6.8
<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>	

6.9 פסולת בניין	6.9
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל -1970.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, בכל תא שטח בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה ראשון	1. אישור תכנית פיתוח של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. אישור תכנית פיתוח להסדרת דרך גישה ראויה למגרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס אכלוס	1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. גמר פיתוח דרך גישה ראויה למגרש לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה להריסת המבנים בתאי שטח 1 ו-2 בתוך 4 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יפוג תוקפה של התכנית והיא תיראה כתכנית מבוטלת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33