

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0627281

הקמת שני בנייני מגורים וקביעת שטח לבנין ציבור בשכ' שועפט, ירושלים



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:
04/11/2019

לאשר את התוכנית
28/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/12/2018

להפקיד את התכנית
22/08/2019

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

-מדובר בשטח בשכונת המגורים שועפט בגוש (30549 לא מוסדר), השטח מיועד לאזור מגורים 2, חלק מחלקות 98,97,15,903,911 שגודלו כ- 1.505 דונם, מגרש 15 א ע"פ תב"ע 7618. התכנית מציעה:

1. הקמת שני בנייני מגורים חדשים לשם יצירת 30 יח"ד.
 2. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד.
 3. הגדלת אחוזי הבניה ל 250 % מירבי ב-8 קומות מעל שתי קומת חניה תת קרקעית.
 4. הפרשת שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל של 310 מ"ר כ 20% הפרשה משטח מגרש 15 א שיצורף למגרש 202 לבניין ציבור (ע"פ תב"ע 7618).
- בנוסף, התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה בתא שטח 2 מבנים ומוסדות ציבור. מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע בחלקה 15, גוש 30549



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בנייני מגורים וקביעת שטח לבנין ציבור בשכ' שועפט, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0627281 מספר התכנית

3.785 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג 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
	קואורדינאטה X	222100
	קואורדינאטה Y	635875

1.5.2 תיאור מקום השטח ממערב לכביש עוזי נרקיס (כביש 60), בשכונת שועפט 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 שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק		14-17, 97-98, 903, 911

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7618	15א, 201 - 202

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



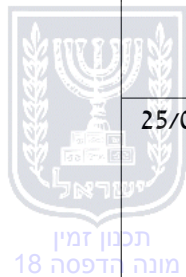
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
19/12/2011	1519	6345	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 7618, למעט הוראות חלוקה תכנונית.	החלפה	7618
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' 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			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	12: 58 06/08/2018	באסם עליאן	06/08/2018	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לגבי גובה בניה, מספר הקומות מירבי לבנייני מגורים בלבד.	11: 18 21/07/2019	באסם עליאן	21/07/2019		1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		11: 12 21/07/2019	באסם עליאן	21/07/2019		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
אגף תכנון עיר	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297679	02-6296453	grofer@jeru salem.muni. il
פרטי	פרטי	טאהא עוודאללה			ירושלים	(2)				samer.archg roup@gmai l.com
פרטי	פרטי	מוסא עוודאללה			ירושלים	(2)				samer.archg roup@gmai l.com
פרטי	פרטי	סאלח עוודאללה			ירושלים	(2)				samer.archg roup@gmai l.com
פרטי	פרטי	פאיז(אימן חוסה) עוודאללה			ירושלים	(2)				samer.archg roup@gmai l.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1, עיריית ירושלים.

(2) 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: שועפט.

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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	מודד מוסמך	ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 18



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בנייני מגורים חדשים והגדלת שטח לבנין ציבור בשכונת שועפט ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ד ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מס' יח"ד מירבי.
5. קביעת מס' הקומות עבור מבני מגורים ל-8 קומות מעל שתי קומת חניה ואחסנה תת קרקעיות.
6. קביעת מס' הקומות עבור מבנים ומוסדות ציבור ל-5 קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
10. קביעת הוראת הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	1,551.41	40.98
שטח לבנין ציבורי	2,234	59.02
סה"כ	3,785.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,544.94	67.23
מגורים ד'	1,240.47	32.77
סה"כ	3,785.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע. תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>2. תותר הקמת שני מבני מגורים בני 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>3. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 8 מטר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>4. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>5. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5:</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 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 העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת-קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי 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. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 8 מטר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. הוראות בגין מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 א, לעיל הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עתיקות</p> <p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 5171/0 ירושלים, ח' אל-צומעה : לא פורסם 5107/0 ירושלים, ח' אל-צומעה 27055/0 " ירושלים, שעפט (מזרח) " י"פ: 4952 עמ" 1280 מיום 16/01/2001 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>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>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימות (פיקוח : חיתוכיבדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה) הן יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989 ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי התוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ב. באחריות מגיש בקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>חינוך, קהילה, חברה, רווחה ותרבות</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. הבינוי והשימוש המדויק יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. שטח זה מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
3	3	3	5	15.6		45	200					2545	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	2	8	(3) 24.96	24	(2) 45	(1) 404	5008	1956	0	453	2599	1241	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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			
300	3	3	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	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 שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, שטחי מרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הם 250%.
- (2) תכסית תתקרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 24.96 מ', 23.86 מ', לפי מיקומם המסומן בנספח הבינוי, מעל מפלס 0.00, מעל גובה זה יותרו בנית מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>2. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי תוכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלוש חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תוכנית 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	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>
6.4	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
6.5	חשמל
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	ניהול מי נגר
	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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.8	פסולת בניין
	<p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
6.9	קולטי שמש על הגג
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

קולטי שמש על הגג	6.9
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</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 תהינה 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>4. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה, בנושא פתרון אורור מהחניון ופתרון ניקוז בשטח התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות בנושא תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת 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.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד. כל תא שטח בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעות עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18