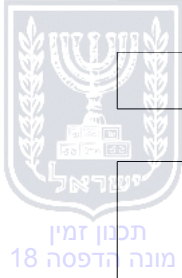


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0758243

"בורג' אלג'זאל", מבנה לשימוש עירוני מעורב, צומת טנטור, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/01/2020

להפקיד את התכנית
23/11/2020

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 מוגשת על השטח הנמצא על ציר תנועה ראשי: המפגש בין הרחובות דרך חברון, רח' הרוזמרין והכניסה לשכונת בית צפפה, האזור הידוע - כצומת טנטור.
השטח מיועד לאזור נוף פתוח ע"פ תכנית מאושרת 2317 ולדרך מאושרת ורצועת מתני"ע ע"פ תכנית הרכבת הקלה 101-0178129, בתחום התכנית קיים מבנה בן קומה אחת בהיתר בניה מס' 27306 מהתקופה הירדנית.
התכנית מציעה הריסת בניין קיים והקמת בניין בן 10 קומות מעל 5 קומות חנייה תת קרקעיות לשימוש עירוני מעורב של מסחר, תעסוקה ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
התכנית תואמת את מדניות עיבוי הבנייה על ציר הרכבת הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

"בורג' אלג'זאל", מבנה לשימוש עירוני מעורב, צומת טנטור, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0758243 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.299 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	219550
קואורדינאטה Y	626600

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אל מטלה 1, צומת טנטור, כניסה לשכ' בית צפפה ולגבעת המטוס.

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	הרוסמרין	1	

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30996	לא מוסדר	חלק		1-2

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 18



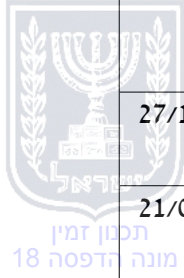
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



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
27/12/1990	872	3828	התכנית הזו מחליפה את תכנית 2317	החלפה	2317
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 את תכנית מתאר 62	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 8593	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 45 29/10/2020	אחמד אבו חוסין	29/10/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		22: 30 27/10/2020	מחמד עמרו	25/10/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 17 03/10/2020	אחמד אבו חוסין	20/08/2020		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
מר	אחר	באסם מסיק	ל"ר	חברת מסיק להשקעות בע"מ	ירושלים	א סאפא) (1	2	02-5659752	02-5659752	miskamir.j@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיפה כוח מטעם החברה.

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	אחמד אבו חוסיין		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@gmail.com
מהנדס	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינה-רחוב ראשי.

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 בניין חדש בן 10 קומות לשימוש עירוני מעורב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לעירוני מעורב.

2 קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה משולב למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לנספח הבינוי.

3 קביעת שטחי בניה מיריבים.

4 קביעת קווי בניין חדשים.

5 קביעת מספר יח"ד ל 30 יח"ד מתוכן 20% יח"ד קטנות .

6 קביעת מספר הקומות ל 10 קומות מעל 5 קומות תת קרקעיות.

7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

9 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים להעתקה.

11 קביעת השימושים בשטח למסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ומוסדות ומבני ציבור.

12 קביעת הוראות להפקעה ציבורית.

13 קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.



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
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1

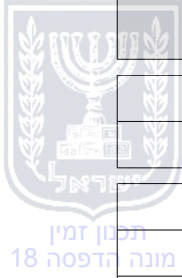
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,298.9	100
סה"כ	1,298.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	1,298.9	100
סה"כ	1,298.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים ותעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור לצרכי רווחה, קהילה ובריאות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותרנה הקמת בניין בן 10 קומות מעל 5 קומות תת קרקעיות. 3. מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה על מנת להבטיח נגישות לשימושים הציבוריים המיועדים בו 3. השימושים בקומת קרקע המשיקה לציר הרק"ל, יהיו למסחר/תעסוקה בלבד. 4. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי מסחר/תעסוקה. 5. 20% מיחדיות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כולל מרפסות וממ"ד. 6. גבולות הבניה ייקבעו כך שיובטח רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות בחזית המשיקה לציר רק"ל. 7. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. 8. שטחי הבנייה יכללו את כל השטחים הכוללים לרבות שטחי מרפסות מקורות. 9. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים: <ol style="list-style-type: none"> א. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5 מ' ב. גובה קומת מגורים, תעסוקה לא יעלה על 3.5 מ'. ג. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', למעט קירות תמך.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים קלים. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית.

4.1	עירוני מעורב
	<p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב הבינוי המתוכנן בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרת צומת הרחובות מוטלה / טנטור כך שרחוב מוטלה יהיה חד סטרי לכיוון צפון מזרח, ולא תתאפשר פניה מרחוב מוטלה אל צומת מוטלה / טנטור / א-סאפא. כל זאת עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>4. לפחות מעלית אחת תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים וזאת כדי שרוכבי האופניים יוכלו להגיע לחניית האופניים לא דרך רצפת המכוניות.</p> <p>5. עיריית ירושלים או משרד התחבורה יוכלו לבטל את חיבור רחוב מוטלה לצומת הרחובות מוטלה / טנטור / א-סאפא, מסיבות של בטיחות או תנועה, כך שגישת כלי רכב לתכנית תהיה מכיוון צפון מזרח בלבד (כניסה ויציאה).</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ג. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה הוראה זו הינה מחייבת ויוסף להוראות התכנית וכל שינוי בשימוש זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ז	<p>חשמל</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד .</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
ח	<p>תקשורת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.1	עירוני מעורב
	<p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ט	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>3. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.</p> <p>4. מיקומי המערכות הטכניות הנדרשות לפרויקט לרבות, מערכות מיזוג, אוורור, חימום וכיוצ"ב יהיו ע"פ דרישת מתכנני הפרויקט ובלבד שהתכנון יכלול פתרונות בנושא רעש ואיכות הסביבה ע"פ התקנות.</p> <p>5. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אוויר, פסולת ומיחזור.</p> <p>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
י	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, בקומה 1 במפלס +4.50 של המבנה, שטח בהיקף של 200 מ"ר, מיועד לתחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>2. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>3. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.2 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>5. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</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>
יב	<p>מסחר</p> <p>1. שימושים מסחריים בקומת הקרקע יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב.</p> <p>2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 198</p> <p>3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להוראות המרחביות של עיריית ירושלים.</p>

עירוני מעורב	4.1
<p>4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה</p>	
<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי עד 1.00 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p>	יג



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
																	עירוני מעורב	
										1000			120	880		1	1	מסחר
										3000			600	2400		1	1	תעסוקה
							30			6000 (1)			900	5100		1	1	מגורים
										200				200		1	1	מבנים ומוסדות ציבור
										5200	5200					1	1	חניון
(5)	(5)	(5)	(5)	5	10	34 (4)	30 (3)	1185	15400 (2)	5200		1620	8580	1299	1	1	>סך הכל<	

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) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה...

(2) שטחי הבנייה כוללים את כל השטחים הכוללים לרבות שטחי מרפסות מקורות.

(3) 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"י.

(4) מעל גובה זה יותרו מעקה תקני, חד' מכונות וחד' יציאה לגג.

(5) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.5 הריסות ופינויים

המבנים ו/או הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' 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 העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו
3	היתר אכלוס	1. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל 2. נטיעת עצים בוגרים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

ב. במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18