

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0920454

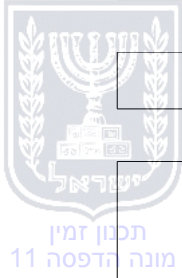
הקמת בניין מגורים חדש בשכ' בית חנינה ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית חלה בגוש 30607 חלק מחלקה 104 בית חנינה.
בתחום התכנית קיים טרסה, עצים ושריד של קיר אבן.
התכנית התקפה הינה 6671 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1.
התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ד', חזית מסחרית, הפרשת שטח ציבורי פתוח לשם הקמת מבנה בן 8 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בשכ' בית חנינה ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0920454

מספר התכנית

1.334 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

221100 קואורדינאטה X

638250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה רח' אלזיתונה

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
		אלזיתונה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		104

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 המתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002		1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס 6671.	החלפה	6671



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	17: 18 03/03/2021	אמגד טחאן	03/03/2021	12		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לעניין גובה וקומות	16: 12 30/03/2022	אמגד טחאן	30/03/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 45 13/11/2021	אחמד עאבסי	13/11/2021	1	1: 200	מנחה	חניה
לא		09: 18 30/03/2022	אמגד טחאן	30/03/2022	1	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	נביל טאהא מחמד מוחסן		דרכון	ירושלים	דרך בית חנינא				
	פרטי	דראר מוחמד עבד מוחסן			ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5662103		moe.d.mohs en@hotmail .com
	פרטי	נילי מחמד עבד חסן			ירושלים	דרך בית חנינא				
	פרטי	נואל נביל עבד		דרכון	ירושלים	דרך בית חנינא				

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות.

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	נירה שובל	22167		ירושלים	רמות אלון		02-5835432		amjad.tahhan @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אדיר אלמס		ח.פ.	תל אביב- יפו	(1)		03-9032190		office@adir- nof.co.il
	מודד	אשרף חג יחיא	1058		טייבה	טייבה		09-7994002		sigma@gmail .com
	מהנדס	אמגד טחאן	85458		ירושלים	טאהה חוסיין		02-5652103		amjad.tahhan @gmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עאבסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט				abunueahama df@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 309, חגור 0458700.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בנין מגורים וחזית מסחרית חדש בן 8 קומות ושצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח .
2. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית .
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מירבי .
4. הגדלת מספר הקומות וקביעתם ל 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,334	100
סה"כ	1,334	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,067.76	80.04
שטח ציבורי פתוח	266.33	19.96
סה"כ	1,334.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם מסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. קומת המסחר תהיה במפלס המדרכה</p> <p>ב. גובה גדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.</p> <p>ג. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז במסגרת כוללנית ואחריה לבניין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות במלואן ובשטח המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. לא תותר חניה עילית כלפי החזית המסחרית, אלא גינון בלבד.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבינוי והגדרות המסומנים להריסה במסמכי התכנית בצבע צהוב מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה הבנייה המירביים כמצויין בטבלה 5 בהוראות אלה מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשסב 2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשסב 2002.</p> <p>ג. סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב וכל סטיה מסעיף זה יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות בגין מרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 (א) (ג) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ד'
<p>1</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו .</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכול לבין 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 מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .</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>4) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון ע"פי תקן ובאשור אגף תושייה .</p> <p>6) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית לפיתוח שטח הציבורי הפתוח בתיאם עם אגף שפ"ע.</p> <p>7) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>8) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בנושא מיקום וגודל מתקן אשפה ומתקן מחזור.</p> <p>9) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>10) תנאי להוצאת היתר בניה יהא הכנת תצ"ר.</p> <p>11) תנאי לאיכלוס בינוי חדש לפי תכנית זו, יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה של הדרכים הגובלות בתכנית, לפחות בקטעים שמול התכנית, בהתאם לתכנית הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>12) תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>13) תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
<p>2</p> <p>עתיקות</p> <p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה 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>מגורים ד'</p>	<p>4.1</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 בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו 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>	
<p>מסחר</p> <p>ח. א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ-1980.</p> <p>ב. מפלס החזית המסחרית תתוכנן בזיקה ישירה עם המדרכה המשיקה.</p> <p>ג. תחויב הפרדת כניסות בין שימוש למסחר לבין שימוש למגורים.</p> <p>ד. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדיים בין שימושי מסחר ומגורים, הכל באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. הנחיות לטיפול במינים פולשים ומתפרצים:</p> <p>א. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.</p> <p>ב. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.</p> <p>ג. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.</p> <p>2. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת העבודות:</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה הצגת תכנית מפורטת לאישור המחלקה לאיכות הסביבה לחפירת החניון אשר תכלול בין היתר גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים אלו.</p> <p>ב. ביצוע עבודות הדיפון וקידוח הכלונסאות באתר, יבוצע באמצעות מכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק ומניעת פיזור אבק לסביבה. לחילופין יש להבטיח כי עבודות הקידוח יבוצעו תוך כדי</p>	<p>א</p>

4.2

שטח ציבורי פתוח

הרטבה/ ריסוס פני השטח במים וכיסוי סביב נקודות הקידוח באמצעות יריעות ברזנט ו/או ש"ע. (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים לשם הרחפה).

ג. יש להבטיח כי במוקדי ביצוע עבודות חפירה/ חציבה, יוצבו ויופעלו ממטרות/ מערפלי מים "גזרתיים", טרם התחלת ביצוע עבודות החפירה ובמהלכה.

ד. במידה ומתוכנן ציפוי אבן ירושלמית עבודות החיתוך של האבן יבוצעו תחת כיסוי מגן לפיזור אבק.

ה. המשאיות העמוסות המגיעות/יוצאות מהאתר יכוסו ביריעה ע"מ למנוע פיזור אבק לסביבה.

ו. באתר תותקן עמדה לשטיפת משאיות יוצאות, לצורך הסרת אבק שהצטבר על דפנות המשאיות בעת פעולת ההעמסה.

ז. יש לבצע טאוט / ניקוי של דרך החיבור לאתר, במידת הצורך ולכל הפחות פעם ביום בסוף כל יום עבודה, למרחק 25-30 מ' מפתח הכניסה לאתר העבודות באמצעות מכונת טיאוט שואבת (ולא מטאטא מפזר), מכונת הטיאוט תהיה זמינה לעבודה באתר לצורך ניקוי סביבת פתח הכניסה לאתר גם במהלך יום העבודה ככל שידרש.

ח. סילוק עודפי עפר/ פסולת משטח האתר, לפינוי או שימוש חוזר באתרי בנייה ותשתית, יהיה אל אתר מאושר - לפי הנחיית נציגי המח' לאיכה"ס בעירייה.

ק. הקבלן יבטיח שמירה והצגת הקבלות המעידות על הוצאת חומרי עפר/ פסולת לאתרים מאושרים כאמור ואלו יוגשו לנציגי איכה"ס לפי בקשתם.

3. הנחיות לתאורה

א. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים.

ב. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרב של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.

ג. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד K 3,000.

ד. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.

ב

הוראות פיתוח

הוראות פיתוח

1. השטח המסומן בירוק בתשריט מיועד לשטח ציבורי פתוח. 2. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם הקמת מבנה המגורים ועל פי הנחיות אגף שפ"ע.

3. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרבי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
										459		33	426		1	מסחר	ד' מגורים	
										2206		364	1842		1	מגורים	ד' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(3)	3	8	(2) 26.5	19	(1) 45	479	5115	2450	397	2268	1067	1	>סך הכל<	ד' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מסחר	מגורים ד'
190	1	מגורים	מגורים ד'
190	1	<סך הכל>	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.
אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע הינם עד 250% בניה מירביים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג.
- (3) כמצוין בתשריט.
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום(תצר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>ייוותרו 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). בהתאם לתמ"א 34 ב' / 4.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו עי מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג.באחריות הזים להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ה. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p>
6.4	
	א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה, התשכה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>כל הבניה תבוצע בהינף אחד.</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>היתר בניה.</td> <td>1.תיאום ואישור תכנון לפיתוח השטח הציבורי הפתוח עם אגף שפ"ע. 2. תיאום ואישור תכנון לדרך המאושרת ממזרח עם מחלקת תושי"ה</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>טופס איכלוס</td> <td>1.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפ"ע. 2. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל בתיאום מחלקת שפ"ע</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	כל הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.	2	היתר בניה.	1.תיאום ואישור תכנון לפיתוח השטח הציבורי הפתוח עם אגף שפ"ע. 2. תיאום ואישור תכנון לדרך המאושרת ממזרח עם מחלקת תושי"ה	3	טופס איכלוס	1.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפ"ע. 2. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל בתיאום מחלקת שפ"ע
מספר שלב	תאור שלב	התנייה											
1	כל הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.											
2	היתר בניה.	1.תיאום ואישור תכנון לפיתוח השטח הציבורי הפתוח עם אגף שפ"ע. 2. תיאום ואישור תכנון לדרך המאושרת ממזרח עם מחלקת תושי"ה											
3	טופס איכלוס	1.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום אגף שפ"ע. 2. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל בתיאום מחלקת שפ"ע											

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11