

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 **משרד הפנים**
התכנון המחוזית

15. 05. 2014

נתקבל

תיק מס' _____

הוראות התוכנית

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

11. 05. 2014

נתקבל

תיק מס' _____

תוכנית מס' 12725

שם תוכנית: תוספת 3 קומות ויח"ד בבניין מגורים, שכ' בית חנינה, ירושלים.

מחוז: ירושלים.

מרחב תכנון מקומי: ירושלים.

סוג תוכנית: מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך _____
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
 מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 0.790 דונם כאשר כ-0.712 דונם שטח מיועד למגורים ו-0.078 דונם מיועד לדרך, על פי תב"ע 3458 א' השטח מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד.

התכנית מציעה

1- שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ל- מגורים ג'.

3- תוספת 3 קומות עליונות לשם תוספת 5 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית:

הבניין הקיים נבנה לפני 67, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

הבניין הקיים הוא בן קומה אחת מעל קומת מרתף חלקית, אין עבירות בניה בשטח. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 3 קומות ויח"ד בבניין מגורים, שכ' בית חנינה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12725

מספר התוכנית

0.790 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 05/05/2014

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית 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 התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושליםקואורדינטה X 221710
קואורדינטה Y 637925**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים-שכי' בית חנינה, מזרח לדרך רמאללה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים.יישוב שכונה בית חנינה.
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	23	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
ב.מ/3458'	• שינוי	תכנית זו משנה בתחומה נושאים המפורטים בתכנית מס' ב.מ/3458' כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3458' ממשיכות לחול.	י.פ. 4605	שנה לועזית: 11.01.98
מק/5022/א	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ן שנה לועזית: 30.01.00
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב' הוראות תכנית 5166/ב' תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010
תמ"א 15	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 15 לרבות לעניין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שד"ת עטרות.	י.פ. 4884	שנה לועזית: 25.05.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		עוד פהים	05/05/2014	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		עוד פהים	05/05/2014	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		עוד פהים	05/05/2014	1		1:100	* מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לעניין : מס' יח"ד, קווי בניין, שטח בניה, גובה בניין, מס' קומות, הריסה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											1.8.1
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	סמיר עדנאן עאבדין	080478720	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	-	0588682250	-	לי"ר	לי"ר

יזם בפועל											1.8.2
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

בעלי עניין בקרקע											1.8.3
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
לי"ר	סמיר עדנאן עאבדין חאזם עדנאן עאבדין חוסאם עדנאן עאבדין	080478720 080478746 024700528	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	-	0588682250	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	עוד פהים	056254667	40049	לי"ר	לי"ר	ירושלים ת:ד 17422	6281065	0546234742	6262071	Shunug_office@yahoo.com	
מוודד	גבארה תופיק	023481914	911	לי"ר	לי"ר	בית חנינה- ירושלים	6276585	-	-	-	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר.	ל"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 3 קומות מעל בניין בן קומה אחת וקומת חניה תת קרקעית לשם תוספת 5 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2.2.2	הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - <u>1458.5</u> מ"ר מהם כ- <u>1047.5</u> מ"ר שטחים עיקריים ו- <u>411</u> מ"ר שטחי שירות.
2.2.3	הגדלת מס' הקומות בבניין מ- <u>1</u> קומות ל- <u>4</u> קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
2.2.4	הגדלת מס' יח"ד בבניין מ- <u>2</u> יח"ד ל- <u>7</u> יח"ד.
2.2.5	הרחבת קומת מרתף קיימת בפועל לשימוש כחניון תת קרקעי.
2.2.6	קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנין, כאמור.
2.2.7	קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.8	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
2.2.9	קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות להריסה.
2.2.10	קביעת הוראות בגין שימור/העתקת עצים.
2.2.11	קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.
2.2.12	קביעת הוראות בגין חנייה וחנייה תת קרקעית.
2.2.13	קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.
2.2.14	קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.790 דונם.
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פי תכנית מס' ב.מ/3458'א		1047.5	+513.5	534מ"ר	מ"ר	מגורים ב'
-		7	5+	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים/עצים להעתקה	עצים לשימור/נטיעת	גדרות/מדרגות להריסה		
1	1	1	1	מגורים ג'
2	2	2	2	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
90%	712	מגורים ג'	90%	712	אזור מגורים 1 מיוחד.
10%	78	דרך מאושרת	10%	78	דרך מאושרת
100%	790	סה"כ	100%	790	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	הוראות בינוי: 1. תותר תוספת 3 קומות מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד והרחבת קומת מרתף קיימת בפועל לשימוש כחנייה ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי. 2. חזית צפונית ומזרחית תישמרנה בעיקר לגינון ולא לחנייה ותמרון.
ג.	העתקה מתקנים על גג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין אל הגג החדש.
ד.	מס' יח"ד דיור: מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה <u>7</u> יחידות דיור.
ה.	זכויות בניה: זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ו.	חניה: א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ז.	סטייה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 4. שטחי הבנייה המירבים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 5. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 6. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.

ח.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ט.	<p>הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
י.	<p>מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
יא.	<p>חלחול מי נגר ייתרו לפחות 25% 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>
יב.	<p>תמ"א 38-חיזוק מבנים היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יג.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח: (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. (2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: 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 שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. (3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות</p>

<p>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 סולאריים), 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 למתן היתר בנייה יהא אישור רשות תעופה האזרחית עקב הגבלות גובה הבנייה בגין שדי"ת עטרות. כמפורט בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ביצוע ההריסות כמסומן במסמכי התכנית.</p> <p>6. תיאום עם מחלקת שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים:</p> <p>א' ינטעו 3 עצים חלופיים גודל 8, גובה 4.5 מ', במיקום שיקבע בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב' נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ג' ראה סעיף 6.5 להלן - עצים לשימור / העתקה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת חו"ד ואישור מהנדס קונסטרוקציה לתוספת הבנייה המוצעת על המבנה הקיים ותוספת התנייה התת קרקעית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור הג"א למיגון המבוקש בתוספת הבנייה ע"ג הבניין הקיים.</p> <p>9. תנאי מוקדם להיתר הבנייה יהא הגשת תכנון מפורט של הדרך בתכנית, לרבות הרחבתה והסדרי התנועה בה, להנחת דעת מהנדס העיר.</p>	
--	--

4.2	זרכים
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
	1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
	2- גדרות בתחום הדרך יהרסו כתנאי להיתר בניה בשטח.
	3- שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ..	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יח"ד	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
	כמסומן בתשריט			1	4	13.35+	35	10	7	*205%	1458.5	317	-	94	1047.5	712	1	מגורים ג'

* כולל שטח חנייה תת קרקעית.

* שטחי הבניה המרביים העל קרקעיים הם 160%.

** מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד, 1.10 מ' כמסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)

התשני"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
<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>
6.2 הפקעה
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.3 עתיקות:
<p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.4 הוראות רישום:
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.5 שימור על עצים בוגרים - עצים לשימור/ העתקה:
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על <u>3 מ'</u> מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. מזמין ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.6 הגבלות בנייה בגין שד"ת עטרות:
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות שנקבעו בתמ"א 15, לרבות בנייה לגובה, התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שד"ת עטרות, הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מעקה בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים בזמן הבנייה הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו.</p>

6.7 גדרות/מדרגות להריסה:

הגדרות /מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 5/5/2014	חתימה: 	שם: סמיר עדנאן עאבדין	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	5.5.2014	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 05/05/2014	חתימה: 	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	אדריכל עוד פהים 00009	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 05/05/2014	חתימה: 	שם: סמיר עדנאן עאבדין חאזם עדנאן עאבדין חוסאם עדנאן עאבדין	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	5.5.2014	תאגיד: ל"ר	