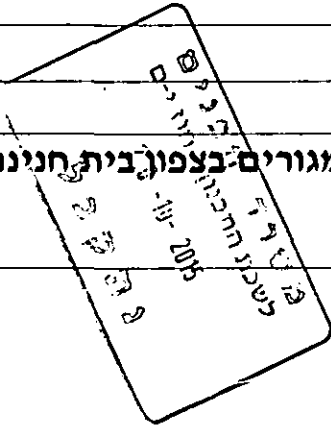


1000204753-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0049775

הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות למבני מגורים בצפון בית חנינה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

א. ס. ג. 17 תאריך
יו"ר היעדר מחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא תוכנית זו חלק מחלקה 173 בגוש שומה 30605 הידוע כחלקה ארעית 2 לפי תצ"ר מס' 230/09. חלקה 173 בגוש 30605 נמצאת בשכונת בית חנינה- צפון והיא בבעלות פרטית של מגיש התוכנית. שטח החלקה המדוד: 2,107 מ"ר.
שטח החלקה המיועד למגורים (שהינו נשוא תוכנית זו) הינו 1,778.0 מ"ר ועליו קיים 3 בניינים: בניין בן 2 קומות במזרח המגרש בנוי מלפני שנת 1967, ושני בניינים במערב ובמרכז המגרש אשר נבנו לאחרונה לפי היתר בנייה שניתן ביום 21.09.2010 במסגרת תיק בניין 2006/827.
על המגרש חלה תוכנית 11017.
בהתאם לתוכנית הנ"ל, החלקה מיועדת לדרך ולאזור מגורים 1 מיוחד (זכויות בנייה של 75% ב- 3 קומות).
2. רקע תכנוני לתוכנית
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה במגרש ע"י הוספת קומות מעל הבינוי הקיים.
כמו כן, התוכנית מציעה הגדלת מס' יחיד מרבי ל- 18 ומס' קומות מרבי ל- 6 וגם כן קובעת קווי בניין. אין עבירות בנייה בשטח התוכנית.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
הבנייה הקיימת שטח התוכנית הינה בהתאם להיתר בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות למבני מגורים בצפון בית חנינה
		מספר התכנית	101-0049775
1.2	שטח התכנית		1.778 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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

221369 קואורדינאטה X

639479 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית חנינה החדשה		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		173

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
11017	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	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	4884	3594	25/05/2000
מק/ 11017	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו בלבד.	5578	4986	12/09/2006
מק/ 5022 א	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022 א.	4847	2432	30/01/2000
ב/ 5166	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית ב/ 5166.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו בלבד.	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	כן	לא	לא	נכיל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
								מחמד קימרי				מחייב	הוראות התכנית
					תשריט מצב מוצע גליון: 1			מחמד קימרי			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
					מחייב לעניין הבאים: מס' קומות מרבי, גובה בניין מרבי, מס' יח"ד מרבי וקווי בניין מרביים.	13/10/2015		מחמד קימרי	12/10/2015		1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
					תשריט מצב מאושר גליון: 1	20/08/2015		מחמד קימרי	20/08/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	02-5400966	02-5400966		בית חנינא החדשה	ירושלים			מאהר אבו חילף	פרטי	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6284152	02-5400966		בית חנינא החדשה	ירושלים			מאהר אבו חילף	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mkaimari@g mail.com	02-6284152	077-4957745	12	הלל	ירושלים	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	114600	מחמד קימרי	עורך ראשי	מהנדס, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

תכנית מס': 101-0049775 - שם התכנית: הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות למבני מגורים בצפון בית חנינה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
alawzi@bezeqint.net	02-6276585	02-6276585	10	צלאח אל דין	ירושלים	בית אלמקדס למדירות והנדסה	1180	האני עומרי	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת קומות ויח"ד נוספות בשלושה מבני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת קומות לשלושה מבני מגורים לשם תוספת יח"ד.
3. קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 2,914.0 מ"ר, מתוכם 2,136.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 778.0 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מסי יח"ד מ- 11 יח"ד ל- 18 יח"ד.
6. הגדלת מסי קומות מ- 4 קומות ל- 6 קומות בבניינים מסי 2 ו- 3 ומ- 2 קומות ל- 4 קומות בבניין מסי 1.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
10. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.778		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	18	מזב מאושר בהתאם להיתר הבנייה מס' 102035.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,315	2,136	מזב מאושר בהתאם להיתר הבנייה מס' 102035.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,778.43	100
סה"כ	1,778.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,778.43	100
סה"כ	1,778.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר הוספת 2 קומות מעל הבינוי הקיים, המפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבניין הינם עפ"י כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בנייה:</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומימי ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>6. תנאי לאישור למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת הערכות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים בעניין תכנון מתקן אשפה בתוך שטח המגרש והגדרת הגודל של המתקן.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה ו/או חפירה יהא אישור מורשה ממתו"ס, לעניין נגישות לבעלי מוגבליות.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו (למעט האמור בסעי' הגימשות) תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים (למעט האמור בסעי' הגימשות), צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תהיה מאבן טבעית ומסותתת. הבנייה מאבן נסורה אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תוכנית מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף והמידות התקניות.</p> <p>3. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ימוקמו שני מכפילי חנייה בתוך המגרש, כאשר מיקומן המדויק יקבע ע"י מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>4. מתקני החנייה יהיו עפ"י התקן ישראלי.</p> <p>5. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד לעניין החנייה.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>

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

צדדי- שמאלי (4)	צדדי- ימני (4)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת					
			(2)	10	18	37	(1) 164	2914	176	0	602	2136	1778	1		מגורים ב'
		(3) 6														
		0														

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1		מגורים ב'
אחורי (4)			

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 המריביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בנייה מרביים (לשטחים שמעל הכניסה הקובעת) הינם 154%.

(2) גובה בניין מס' 1 לא יעלה על 14.17 מ' (מעל הכניסה הקובעת). מעל גובה זה יותר מעקרה תקני ואו חדר יצאה לגג בלבד.

גובה בניין בניין מס' 2 לא יעלה על 18.05 מ' (מעל הכניסה הקובעת). מעל גובה זה יותר מעקרה תקני ואו חדר יצאה לגג בלבד.

גובה בניין מס' 3 לא יעלה על 18.05 מ' (מעל הכניסה הקובעת). מעל גובה זה יותר מעקרה תקני ואו חדר יצאה לגג בלבד.

(3) בבניין מס' 1 מס' הקומות לא יעלה על 4 קומות.

קומה עליונה בבניינים מס' 1-2 ו-3 הינה קומה חלקית בלבד, בנסיגה בהתאם לנספח הבניון.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.1</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>	
<p>6.2 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.2</p>
<p>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. 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>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>	
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p>6.4</p>
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. א. היתר לתוספות בנייה 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: ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ג. 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). ד. 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>	
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. סימון בתשריט- עצים לשימור: 4 עצי ברוש בצד צפון ובצד מזרח של התוכנית הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3.0 מ' מהיקף גזעי העצים, או לפי אישור מחלקת גנות. ג. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום. בהתאם לערך החלופי.</p>	

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>ו. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים.</p>

6.6	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 בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה למבנה או למתקני עזר לרבות מתקני עזר זמניים, מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים שגובהם עולה על גובה התוכנית המאושר אלא באישור נציג שרהב"ט בוועדה המחוזית.</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר בתוכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרד למשרד הבטחון.</p> <p>ה. בהיתר להצבת עגורן מכח תוכנית זו יקבע כי יש לסמן את העגורן בהתאם לת"י 5139.</p>

6.7	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.</p> <p>לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה 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	ביצוע התוכנית	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל המבנים. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מאהר אבו חילף שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מאהר אבו חילף שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמד קימרי שם ומספר תאגיד: מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	עורך ראשי	18.10.15 חתימה:

מחמד קימרי
מהנדס ימתכנן ערים
114680