

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000335719-1

תכנית מס' 101-0267732

בניין חדש למגורים, 7 קומות, בית חנינה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
30-08-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה כעונה אישור שר
 התכנית נקבעה כעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הו"ב המחוזית

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

1. התכנית מבקשת הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש בן 7 קומות.
2. אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע עד 250% וזאת בהתאם למדניות תוך הפרשה 20% משטח הקרקע לשטח פתוח ציבורי.

ב. רקע תכנוני לתכנית

1. מדובר בשטח קרקע בשכונת בית חנינה בגוש לא מוסדר 30615 חלק מחלקה 71, מגרש 71 עפ"י תכנית 7158 א.
2. החלקה נשוא התכנית מיועדת עפ"י התכנית 7158א המאושרת לאיזור מגורים 2.

ג. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע בהתאם לתצהירים ומסמכים מצורפים.



משרד התכנון והבנייה
10000 ירושלים



משרד התכנון והבנייה
10000 ירושלים



משרד התכנון והבנייה
10000 ירושלים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בניין חדש למגורים, 7 קומות, בית חנינה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

101-0267732

מספר התכנית

1.300 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

221150 קואורדינאטה X

637175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

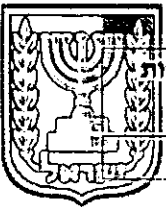
נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		71

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
א/7158	ב71

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

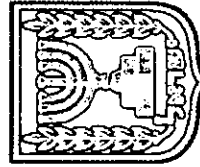
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
7158 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 7158.א. למעט הוראות לעניין איחוד וחלוקה תכנוני.	6345	1519	19/12/2011
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	נכלל בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מחייב	1:100	1	18/08/2016	מוהנד עומר	18/08/2016	נספח בניו מחייב לעניין: מסי קומות, גובה וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/08/2016	מוהנד עומר	18/08/2016	תשריט מצב מאושר	לא

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



מנהל תכנון
מנהל תדפיס

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	סמיר זגל			ירושלים	(1)		052-2877669	02-6286130	mneiroukh@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיר זגל			ירושלים	(1)		052-2877669	02-6286130	mneiroukh@yahoo.c om

(1) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חוסין אבו זאהריה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר	סמיר זגל			ירושלים	(1)		052-2877669	02-6286130	mneiroukh@yahoo.c om
אחר	עז אלדין זגל			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

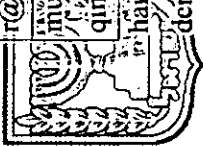
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0267732 - שם התכנית: בניין חדש למגורים, 7 קומות, בית חנינה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Mohand.oma@gmail.com	02-6286130	02-6286130	24	טייבה (1)	טייבה	פרטי	106439	מוהנד עומר	עורך ראשי	
musa3@bezeqint.net	02-6567604	02-6567605		(2)	ירושלים		1423	מוסטפה זיד	מודד	
haitham@yarden-eng.com	02-6275436	02-6275436		(3)	ירושלים		2939877	מוחמד עמרו	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

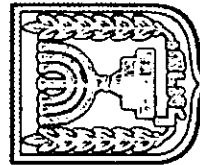


תל אביב, ישראל
משרד התכנון והתקציב

(1) כתובת: ת.ד. 4049 טייבה.

(2) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 27226 ירושלים.



תל אביב, ישראל
משרד התכנון והתקציב

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

הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות לשם יצירת 20 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית ל 3506 מ"ר.

2.2.3 קביעת קוי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 20 יח"ד.

2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ 4 קומות ל- 7 קומות מעל 2 קומות מרתף חנייה ומחסנים.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



משרד
הבנייה והתכנון



משרד
הבנייה והתכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.3



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20		+11	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,270		+807	1,463	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ג'	1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	1,300	100
סה"כ	1,300	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,040.51	80.02
שטח ציבורי פתוח	259.76	19.98
סה"כ	1,300.26	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



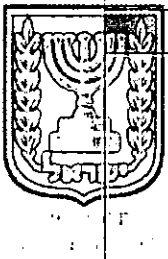
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. לא יותרו קירות תמך גבוהים מ-3 מטרים. בין קיר לקיר יישמר מרחק אופקי של 2 מטרים.</p> <p>3. מרפסות זיז:</p> <p>א. במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>ב. השטח העיקרי המיועד למרפסות, יוצג בעמודה נפרדת בטבלת השטחים ותיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון יהיה בדיקת נפחי התנועה ובדיקת מפלס הרעש הצפוי מהכביש המאושר ממערב לתכנית. במידת הצורך, תוכן חוות דעת אקוסטית שתבחן את הרעש הצפוי למבנה המגורים המתוכנן מהכביש וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התיחסות להיבטים סביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבנה המגורים הקיימים מדרום וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>דרכים תנועה /או חניה</p> <p>1. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>
ד	חשמל

4.1	מגורים ג'
ה	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל באופן שיהיה תת קרקעי או קבור למחצה.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'2 ניתן יהיה בשל אלוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או משולב במבנים.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.</p> <p>לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה תנאי היתרי קרינה.</p>
	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ כתנאי למתן היתר בניה הינה מחייבת ואי הגשתה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. כל סטיה מהוראות הבנוי לענין מרפסות זיו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>
ו	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 לבנין המיגורים, פיתוח השצ"פ עפ"י תכנית מאושרת ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי</p>

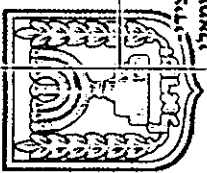


4.1	מגורים ג'
	<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), 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.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה תיאום מול מחלקת תברואה, לעניין מיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה תיאום מול מחלקת כבוי אש.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס לתכנית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכל שימוש שיתאים לגינה ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בד עס בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית.</p> <p>2. מפלס הגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך.</p> <p>3. אין למקם קירות תמך גבוהים מ-3 מטרים בתחם השצ"פ.</p>

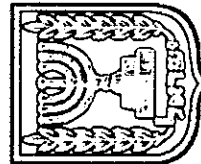


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר קומות	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת הבנייה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת הקובעת	עיקרי שרות					
	(4)	2	(2) 21.84	19.3	20	40	(1) 338	3506	940	0	296	2270	1040	1	מגורים ג' מגורים
	(4)	2	(3) 7												
	(4)														



42



12

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

מספרות-בניין לעסק העיקרי (מ"ר)	מספרות סכניות (מ"ר)	מתקנים ומערכות סכניות (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תא שטח	שימוש	יעוד	מגורים ג'
			קדמי (4)	אחורי (4)				
34	(5) 33				1			

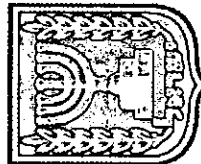
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המידיניים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחד בשטחי החניה והמחסנים.
- תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- אחוזי הבניה מידיניים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 247%.
- מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מכונית וציאה לגג עד לגובה 24.06+ ..
- הקומה העליונה הינה קומה חלקית בנסיגה.
- כמפורט בתשריט.
- חדר שנאים לשימוש חברת החשמל יהיה תת קרקעי או קבור למחצה..



תאריך: 12.09.16

6. הוראות נוספות



6.1	עתיקות
	<p>1. על פי חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 5100/0 " ירושלים, שועפט, 27032/0 " ירושלים, שיכוני נסיבה" י"פ 4923 " י"פ ; עמ" 4954 מיום : 26/09/2000 ; הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.</p> <p>4. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיון, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ג) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>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 הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל</p>

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מבנה המגורים ופיתוח השצ"פ יבוצעו בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע השצ"פ בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



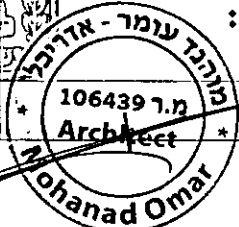
משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה

8. חתימות

	שם: סמיר זגל שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם: סמיר זגל שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	יזם
שם: חוסין אבו זאהריה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע	
שם: סמיר זגל שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע	
שם: עז אלדין זגל שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע	
שם: מוהנד עומר שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית	



מס' תכנית: 101-0267732