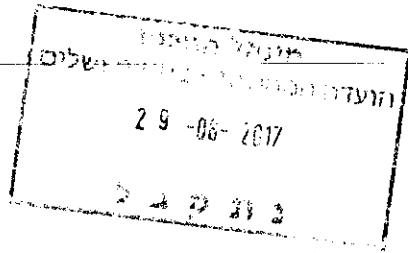


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

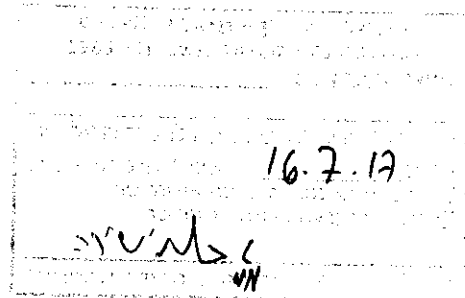
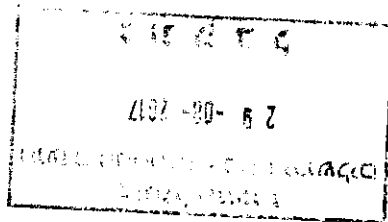
תכנית מס' 101-0336453

הקמת בניין חדש בן 6 קומות בשכ' בית חנינא- 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

שם התכנית : הקמת בניין חדש בן 6 קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים

תאור התכנית המוגישה ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא בתחום התכנית המאושרת 6671 צפון ירושלים על שטח בסה"כ 1292 מ"ר,

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 6671 הם :

- 1 אזור מגורים מיוחד.
- 2 נוף פתוח.
- 3 מעבר ציבורי להולכי רגל.
- 4 דרך מאושרת.

מצב בניין קיים :

בתחום התכנית קיימים בניינים שמיועדים להריסה.

מצב מוצע :

- 1 הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות, לשם יצירת 18 יח"ד.
- 2 התכנית מציעה הפרשת שטח לצרכי ציבור.
- 3 התכנית מציעה הגדלת אחוזי בנייה ל- 250% בנייה מירביים לפי המדינות באזור זה.
- 4 התכנית מציעה 100 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת זינו בהיקף מירבי של 10 מ"ר ליח"ד.

מגיש התכנית הינו מיופה כוח מטעם בעלי העניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הקמת בניין חדש בן 6 קומות בשכ' בית חנינא- ירושלים

מספר התכנית 101-0336453

1.2 שטח התכנית 1.388 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 מתחום התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

קואורדינטה X 220575

קואורדינטה Y 638900

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא- 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	אל אחתראם סמ 1		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	לא מוסדר	חלק	170	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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 מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 מסמכי התכנית								
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות.	03/04/2017	מואייד קואסמי	03/04/2017	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		29/03/2017	מואייד קואסמי	29/03/2017	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	פדא רדאידה			ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-6284682	02-6284682	fedar- rdaydeh@h otmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עיריית			ירושלים	ככר ספרא		02-6297777	02-6297777	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיעש התכנית הינו מיופה כוח מטעם בעלי הענין בקרקע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פדא רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	

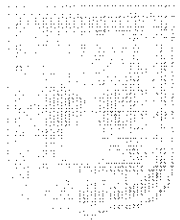
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פאטמה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	אחמד רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	אמנה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	ח'דיגה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	חסין רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	חסן רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	יאסר רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	לילה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	מוחמד רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	מחמוד רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	סארה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	סמיחה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	עאאשה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	עבד אלרחמאן רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	עלי רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	ערפאת רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	
אחר	פאטמה רדאידה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6284682	02-6284682	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	אחמד דוויק	1387	אחמד שירותי הנוסה	ירושלים	דרך שועפאט		02-6568521	02-6568521	spectra.sur@gmail.com
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com



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 בן 6 קומות וקביעת שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ונוף פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ד' ושטח לצרכי ציבור ושביל עם זיקת הנאה לרכב.
2. קביעת שטחי הבניה ל-3117 מ"ר.
3. הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
4. קביעת מסי יחיד ל-18 יחיד.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ומתן היתר איכלוס.
7. קביעת קוי בנין חדשים.
8. קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.388	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות		מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	18
מגורים (מ"ר)	מ"ר	500	1,705
			+16
			+1,205

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
דרך מאושרת	101
מגורים ד'	1
שביל	102
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	102
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	286	20.61
דרך מאושרת	43	3.10
מעבר ציבורי להולכי רגל	97	6.99
נוף פתוח	962	69.31
סה"כ	1,388	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.13	43.41	דרך מאושרת
53.93	748.97	מגורים ד'
7.02	97.47	שביל
35.92	498.84	שטח ציבורי פתוח
100	1,388.69	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1- כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2- קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלאות מתחת לקרקע.</p> <p>3- ובניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>4- הגדרות יוצמדו למגרש המגורים, לא יותר גדרות מחוץ לשטח המגרש כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>5.הוראות מרפסת זיז :</p> <p>א- שטח מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>ג- תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד- תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו- שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז- כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. 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 סלולוריים), 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>ד. תנאי למתן היתר בניה הריסת כל הבינוי בשטח התכנית, לרבות סככות וגדרות בתחום השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח מול שפ"ע גננות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תברואה על מנת לקבוע מיקום וגודלם של מתקני אשפה.</p> <p>ז. תנאי להיתר יש לתכנן במפורט הרחבת הכביש עד גבול המגרש וגבול זכות הדרך בתיאום עם</p>

4.1	מגורים ד'	<p>מחלקת דרכים ואגף תושבי"ה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תיקניות.</p> <p>ט. תנאים למתן היתר באישור מח' נגישות יהיו</p> <p>1- תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>2- תכנון השביל יהיה באופן שיאפשר מעבר מונגש לאנשים עם מוגבלות המתניידים בכיסא גלגלים.</p> <p>3- התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>5- החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון."</p>
ג	חניה	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p>
ד	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. פיתוח השצ"פ הינו מחייב למתן אכלוס וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	היטל השבחה	<p>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.</p>
ו	עתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות</p>

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>העתיקות.</p>	
<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>ז</p>
<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ח</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס 1- תנאי לטופס איכלוס יהיה גמר פתוח השצי"פ לשביעות רצון מחלקת שפי"ע. 2- תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפי"ע. 3. תנאי למתן טופס אכלוס הבניין החדש הוא תיאום עם מחלקת גננות בנושא נטיעות, גנון והשקיה.</p>	<p>ט</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. ה. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפי"ע.</p>	<p>י</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מתקני משחקים, גינון, נטיעות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח א השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח א תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת</p>	<p>א</p>

4.3	<p>דרך מאושרת</p> <p>דעת מהנדס הוועדה המקומית</p>
4.4	<p>שביל</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שביל להולכי רגל, מעבר לכלי רכב.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הם קווים אלוכסונים הוא שטח של דרך ציבורית רגלית.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 6	18.7 (1)	24	18	45	403	סה"כ שטחי בניה 3017	שרות 1151	עיקרי 1605	261	גודל מגרש כללי 749	1	מגורים ד'

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שבסעיף 3.2 לעיל. ב. 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. ג. 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>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש המיועד למגורים, 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות והבנייה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. 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 ינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכדי לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו +811 מ' מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>מספר שלב</p>
<p>לא תותר בניה בשלבים.</p>	<p>הבניה תבוצע בהינף אחד</p>	<p>1</p>
<p>1- פתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>טופס איכלוס לבניין</p>	<p>2</p>
<p>2- נטיעת של שלושה עצים בוגרים.</p>		

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

