

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

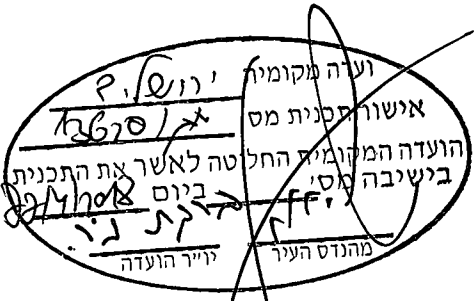
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13620

שם תוכנית: שינוי קווי בניין וחלוקה מחדש, בשכ' בית חנינה, ירושלים.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : שינוי קווי בניין וחלוקה מחדש, בשכ' בית חנינה, ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 6671 ומק/12856 צפון ירושלים על שטח בסה"כ 7005 מ"ר.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 6671 הם :

- 1- אזור מגורים 1 מיוחד.
- 2- דרך מאושרת.
- 3- אזור מגורים א'.

מצב בניינים קיימים :

בתאי שטח 1,4,5 קיימים בניינים ללא היתר בניה, הבניינים בתא שטח מס'1 קיימים לפני אישור תכנית מס' 6671.

מצב מוצע :

- 1- התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש ושינוי קווי בניין.
 - 2- התכנית מציעה תוספת של 20% שטח מירבי לתאי שטח מס' 1, 3, 4, 5, 6, 7.
 - 3- ניווד שטחי בנייה עיקריים של תא שטח מס' 2 לתאי שטח מס' 3, 6, 7, ולא תותר כל בנייה בתא שטח זה.
 - 4- התכנית מציעה 41 יח"ד בל תאי השטח מחולקים בטבלה 5.
 - 5- זיקת הנאה למעבר ברכב ומעבר לתשתיות בתאי שטח מס' 2, 3 כמפורט בתשריט מצב מוצע.
- הקרקע היא בבעלות של המגשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי קווי בניין, תוספת יח"ד וחלוקה מחדש,
בשכ' בית חנינה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/13620

מספר התוכנית

7005 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 09.05.2018

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62א(א) סעיפים קטנים 1, 4, 5, 8, 16, 4א.

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221050

קואורדינטה Y 638000

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

שכונה בית חנינה

רחוב ל"ר

מספר בית ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	• מוסדר	• כל הגוש		45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/12856	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	• החלפה	תכנית מתאר 62
28.01.02	י.פ. 5049	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6671 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6671 ממשיכות לחול.	• שינוי	6671
4.08.2011	י.פ. 6276	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/12856 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/12856 ממשיכות לחול.	• שינוי	מק/12856

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	מואייד קואסמי	09.05.2018	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית .
	ו.מקומית	מואייד קואסמי	09.05.2018	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט מצב מוצע
		מואייד קואסמי	09.05.2018	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט מצב מאושר
	ו.מקומית	ישראל חיימן	09.05.2018	1	ל"ר	1:200	• מנחה	נספח בניוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו.מקומית	מואייד קואסמי	09.05.2018	1	ל"ר	1:250	• מחייב	נספח חלוקה מחדש (נספח מס' 3)

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.

* מחייב לעניין : גובה, מס' קומות וקווי בניין.

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

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
					בית חנינה	ל"ר	ל"ר	200726156 080287717 080252729 080674195 086075256	יהאב אעוידה נאדר בורקאן מוסטפא אבו פראח עבד אלעזיז טהה מוחמד עווד	—	מגיש התכנית

1.8.2 בעל עניין בקרקע

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
					בית חנינה	ל"ר	02-276585	200726156 080287717 080252729 080674195 086075256	יהאב אעוידה נאדר בורקאן מוסטפא אבו פראח עבד אלעזיז טהה מוחמד עווד	—	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Misrad.hetzz@gmail.com Moayad.kawasmi@gmail.com	02-6285095	054-5646867	02-6285095	ואד אלגוז-ירושלים			21667	314123654	ישראל חיימן	אדריכל	• עורך ראשי
	02-6285095	054-5646867	02-6285095	ואד אלגוז-ירושלים				35775071	קואסמי מואייד		
	026567605			בית חנינה-ירושלים		סיגמה שרותי הנדסה	1058	021843941	אשרף חגי יחיא	מודד	• מודד

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

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**

קביעת הוראות בינוי ל-7 בניינים, תוך שינוי קוי בניין, תוספת יח"ד, שינוי הוראות בינוי וחלוקה מחדש, בשכ' בית חנינה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת 7 בנייני מגורים, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטח בניה מירביים בשטח במסגרת 20% מכח סעיף 62א, סעיף קטן 16 לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.5 הגדלת מס' יח"ד המירבי בשטח התכנית וקביעתם ל-41 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע לבנייה המוצעת.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה / גדרות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.10 קביעת שטח עם זכות מעבר לרכב והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש בהסכמת בעלים בחלק משטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.005
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5299		996	4303	מ"ר	מגורים
	41		3+	38	מס' יחיד	

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				שטח חלוקה מחדש	תאי שטח	יעוד
מבנה וגדרות להריסה	עצים לשימור	זיקת הנאה למעבר רכב	זיקת הנאה למעבר רכב			
1,4,5	1,4	2,3		1-7	1-7	מגורים ב'
101					101	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
91.90%	5737	אזור מגורים ב		72.75%	5096	אזור מגורים 1 מיוחד
				9.15%	641	מגורים א'
18.10%	1268	דרך מאושרת		18.10%	1268	דרך מאושרת
100%	7005	סה"כ		100%	7005	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
ב.	קווי בניין
ג.	זכויות בניה
ד.	מס' יח"ד
ה.	שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב
ו.	עיצוב אדריכלי
ז.	תנאים להיתר בניה
	<p>הבינוי בשטח, להקמת 7 בנייני מגורים בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>הבניה תהא בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, בתאי שטח 3,6,7 בנייה תת קרקעית לפי תכנית המאושרת 6671. תנאי לקבלת קווי בניין הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>זכות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. אחוזי הבנייה המירביים של תא שטח מס' 2 יחולקו בצורה שווה בין תאי שטח מס' 3,6,7.</p> <p>למרות האמור לעיל לא תותר כל בנייה בתא שטח מס' 2</p> <p>מס' יחידות הדיור המרבי בכל תא שטח יהא כמפורט להלן:</p> <p>בתא שטח מס' 1 יהיה 7 יח"ד, (בבניין מס' 2 3 יח"ד, ו- 4 יח"ד בבניין מס' 1).</p> <p>בתא שטח מס' 3 יהיה 8 יח"ד.</p> <p>בתא שטח מס' 4 יהיה 7 יח"ד.</p> <p>בתא שטח מס' 5 יהיה 6 יח"ד.</p> <p>בתא שטח מס' 6 יהיה 7 יח"ד.</p> <p>בתא שטח מס' 7 יהיה 6 יח"ד.</p> <p>להבטחת האמור לעיל, תוגש הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>השטח המסומן בתשריט למעבר בקווים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב לטובת תאי שטח מס' 3,5,6,7 ולמעבר תשתיות תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח התכנית ועל חשבונם.</p> <p>פתוח שטח זה ואחזקתו יבוצע ע"י בעלי הזכויות בשטח התכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p> <p>1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובים בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד ללא הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת</p>

<p>תכנון מפורט של דרך גישה לשטח התכנית, בתואי הדרך הציבורית המאושרת מצפון, לאישור המח' להסדרי תנועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4- תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי השטח בתכנית הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטחו, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.</p> <p>5- 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 סלולריים), 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 המקומית.</p> <p>6- תנאי לקבלת קווי בניין יהא הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י מגיש התכנית, והשלמת הרישום התכנית לשביעת רצון מחלקת המידע בעיריית ירושלים.</p> <p>7- ראה הסעפים 4.1.2 יא" (הריסה), 4.1.2 יב" (עצים), 6.2 (חלוקה ורישום), והשלמת הרישום מכח התכנית לשביעת רצון מחלקת המידע בעיריית ירושלים.</p> <p>8- תנאי למתן טופס 4 לבניינים בתאי שטח מס' 1, 3 ו4 יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תאי שטח אלו לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>9- תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגנת.</p> <p>10- תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון וביצוע סלילת דרכים וכבישים הגובלות התכנית לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר (מחלקות אחזקה גנות מאור ובריחות) ולהבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית שגובהה יקבע לעת מתן היתר הבניה. מודגש בזאת כי פתוח הדרכים והכבישים הינו תנאי לטופס 4.</p>	
<p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות 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>ב. ההריסה המפורטת בתשריט התכנית ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה בתא שטח מס' 2 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ח. סטייה ניכרת</p>
<p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה בשטח. מודגש כי הכניסות לחניות יהיו דרך כביש מאושר סטטוטורי, הכל לשביעת רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.</p>	<p>ט. חניה</p>
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני</p>	<p>י. חיזוק מבנים- תמ"א 38</p>

<p>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 2413 (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>בניין/גדר/מבנה מדרגות בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 מיועדים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בתחום תא שטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>		יא.
<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/אן שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים המסומנים לשימור. נציג מח' הגננות יבדוק העיצים חיונותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.</p>	עצים לשימור	יב.

4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר											
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא (השטח %)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	1	1614	1514	126	0	134	1774	110	7	4.3	35	4	1	כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי
מגורים ב'	2	374	שטחי הבנייה המותרים ע"פ תכנית מס' 6671 יעברו לתאי שטח מס' 3,6,7 יחולקו באופן שווה											
	3	765	812	166	0	*	978	128	8	10.25	45	5	1	
	4	1063	991	105	0	0	1096	103	7	6.54	45	4	0	
	5	921	853	102	0	0	955	103.6	6	6.45	45	4	0	
	6	548	613	144	0	*	757	138	7	10.5	45	5	1	
	7	452	516	122	0	*	638	141	6	12.82	45	6	1	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ובנוסף תתאפשר בנייה ע"פ הזכויות המוקנות מכח /סעיף 9א' בתכנית 6671.

* הבינוי התת קרקעי הינו לפי תקן חניה התקף ומחסנים ע"פ תכנית 6671. ראה סעיף 9א' בתכנית 6671.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חלוקה רישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח מס' 3 ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3 גריסה פסולת בנייה ופינויה

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה על ידי יזם התכנית ועל חשבונם.

6.4 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.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

- 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.

6.6 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"יח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.7 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 החדרת מי ונקוז לתת הקרקע

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שיאנה מיועדת למבנים תישאר טבעית. או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירה נגד עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים התכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקוז למי התחום ולהקטנה כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי התכנית נגר עליהם (בנקודות הנמוכים ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.9 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התוכנית

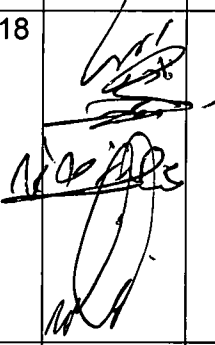

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד בלבד,	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס	נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.05.2018			200726156 080287717 080252729 080674195 086075256	איהאב אעוידה נאדר בורקאן מוסטפא אבו פראח עבד אלעזיז טהה מוחמד עווד	מגיש התכנית
12.05.2018			200726156 080287717 080252729 080674195 086075256	איהאב אעוידה נאדר בורקאן מוסטפא אבו פראח עבד אלעזיז טהה מוחמד עווד	בעלי זכויות בקרקע
12.05.2018		חיימן ישראל אדריכל ערים מ.ר. 84983 מואסמי פואסמי	027560374 35775071	חיימן ישראל קואסמי מואיד	עורך התכנית

אדריכלות

מס' רישום 36713