

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0675199

שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה, בית חנינא, ירושלים

ירושלים

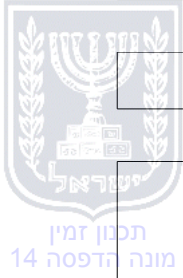
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית חלק מחלקה 41 בגוש 30607 בשכונת בית חנינה בירושלים.

2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית 3458 א חלקה 41 מיועדת לאזור מגורים 1 מיוחד ודרך.
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים לשטח תא השטח המיועד למגורים.
התוכנית מציעה 4 בניינים חדשים בני 3 עד 4 קומות לשם הקמת 28 יח"ד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
החלקה הינה ריקה ופנויה מכל בניו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה , בית חנינא, ירושלים
	מספר התכנית 101-0675199
1.2 שטח התכנית	4.100 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית
	לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8)
	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
 קואורדינאטה X 221459
 קואורדינאטה Y 638614

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ג'ובראן חליל ג'ובראן, 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			

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	מוסדר	חלק		41

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



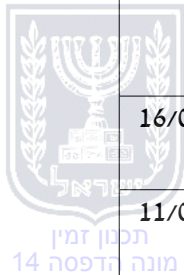
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/3458/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3458/א ממשיכות לחול.	כפיפות	במ/ 3458 /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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חישוב שטחים	09: 48 29/12/2019	איהאב זין	29/12/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי : מחייב לעניין מספר קומות, יחידות דיור, גובה הבניין וקווי בניין, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	11: 15 08/12/2019	איהאב זין	08/12/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	11: 15 08/12/2019	זיד מוסטפה	08/12/2019	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	מנצור אבו חמדה			ירושלים	(1)		054-7208816		sal8282@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינא.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מנצור אבו חמדה			ירושלים	(1)		054-7208816		sal8282@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41019	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת, ה. בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	חברת ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	(3)	6	02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: אל אצמעי, ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינא.

(3) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



משרד
תכנון זמין
הדפסה 14



משרד
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה לתא שטח בשכונת בית חנינה, לשם הקמת ארבעה בניינים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. שינוי הוראות בינוי בשטח וקביעת בינוי לארבעה בניינים חדשים לשם הקמת 28 יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5. הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מאושרות ל-4 קומות מעל קומת חניה.

6. הגדלת מספר יח"ד מ-21 יח"ד ל-28 יח"ד.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

9. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	389.01	9.49
מגורים 1 מיוחד	3,711.01	90.51
סה"כ	4,100.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	389.01	9.49
מגורים ב'	3,711.01	90.51
סה"כ	4,100.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת ארבעה בניינים בני 4 קומות מעל קומת חניה הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: (מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים).</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ו. הוראות הקשורות לתכנון החניונים.</p> <p>מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ז. הוראות הקשורות לנושא נגישות:</p> <p>1. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>- חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, חלק ח'1- נגישות בנייני</p> <p>מגורים פרק ב'.</p> <p>- תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>- תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p> <p>2. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>3. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום תא שטח מס'1, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבנה.</p> <p>4. יש להציע פתרון לפיר מעלית במידות 160/190 ס"מ לפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח'1 פרק ב'.</p> <p>5. כל המדרכות הקיימות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>6. כל המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים ב'
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח עייש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניימ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך /או עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח כבישים סביב שטח תאי שטח 1,101 (כולל פיתוח תא שטח מס' 101). כולל צמתים בגבולות שיקבעו ע"י האגף לתחבורה.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנון הנדסי המציג את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים, ב-1.4 (חניה), ג-1.4 (הריסה), ז-1.4 (עצים לשימור), 2.2.4 (דרכים).</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף - להלן לעיל.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום תא שטח מסי 1 בשטח הפונה לחזית הראשית של תא השטח בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מפלס החניון של המבנים יתוכנן לפי כביש הקיים.</p> <p>2. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה באחריות היזמים ועל חשבונם לתכנן במפורט את דרך הגישה מצד צפוני לתכנית כולל שני הצמתים וכולל הרחבת הדרך הסטטורית.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר על היזם להרוס את הקירות בתוואי דרך מאושרת ולבנות קירות חדשים בגבולות תא שטח מס' 1.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדר המסומנת בצבע צהוב שנמצאת בתחום הדרך מיועדת להריסה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת וכל שינוי מהוראה זו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
3	3	3	13.52 (1)	7.5	28	45	168.95	6305.23	2575.88	495.5	3233.82	3732	מגורים	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
	3	מגורים	מגורים ב'

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 המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה תקני, וחדר יציאה לגג..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

6.2

תקשורת

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

6.3

ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת - הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

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

6.4

פסולת בניין

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 והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יום התכנית ועל חשבונן.

6.5

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב 1.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14