

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/08/2021

תכנית מס' 101-0927483

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי יעודי קרקע למגורים ומבני ציבור בשכ' בית חנינא, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/10/2021

לאשר את התוכנית

19/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רקע תכנוני וסטטורי קיים
-התכנית מקודמת על חלקה 64 גוש 30612 בשכונת בית חנינא ירושלים, החלקה ביעוד אזור מגורים מיוחד, נוף פתוח, דרך ומעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב עפ"י תכנית מאושרת מס' 6671, ותכנית 101-0686121.
-מסביב לתכנית ועל חלק מהחלקה אושרה תכנית 101-0686121 אשר מציעה הרחבת דרך מאושרת לאורך החלקה.

רקע תכנוני וסטטורי מוצע
-התכנית מציעה הרחבת הדרך המאושרת ממערב לתכנית בהתאם לגבולות שנקבעו בתכנית 101-0686121 כמוכן מוצע הרחבת מעבר ציבורי מצפון ומדרום לתכנית.
-התכנית מציעה קביעת שטח למבני ציבור מדרום לתכנית במטרה לצרף שטח זה לשטח שנקבע לבניני ציבור בתכנית 101-0686121.
-התכנית מציעה הקמת שלושה בנייני מגורים עם חזית מסחרית במטרה לצור מרחב ציבורי פעיל בקומת הקרקע.

החלקה בבעלות פרטית ומגישי התכנית הם בעלי הזכות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעודי קרקע למגורים ומבני ציבור בשכ' בית חנינא
ירושלים,

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0927483

מספר התכנית

2.905 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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
 קואורדינאטה X 220633
 קואורדינאטה Y 638326

1.5.2 תיאור מקום

רח' אלמרוחה סמטה 12 - 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	אלמרוחה סמ 11	1	

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק	64	

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 16



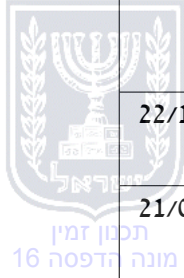
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2020	2395	9313	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 101-0686121.	שינוי	101-0686121
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 מחליפה את הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 6671.	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' במ/5022 / א.	החלפה	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			אחמד דאר טאה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד דאר טאה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר הקומות וגובה	16: 55 27/07/2021	אחמד דאר טאה	27/07/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תנועה	15: 14 27/07/2021	מוחמד עמרו	27/07/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 35 27/07/2021	בנאן גריב מוסא	27/07/2021	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	סופיאן טהה			ירושלים	אלמרוחה סמ 3	3			hamza.st.wo@gmail.com
	פרטי	אחמד קורד			ירושלים	אלמרוחה סמ 3	3			eidabid101@gmail.com
	פרטי	אנס קורד			ירושלים	אלמרוחה סמ 3	3			assi.othman@gmail.com
	פרטי	עלי קורד			ירושלים	אלמרוחה סמ 3	3			d.tahayousef@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

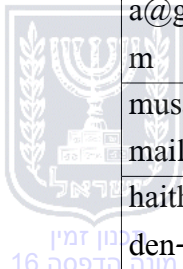
משרד תכנון זמין
הדפסה 16



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד דאר טאה	24539137		ירושלים	ינאי	6	02-6764052	02-6764052	ahmad.dartaha@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	אל קינדי (1)	2	02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	משרד ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קביעת שטחים למגורים ומסחר, ושטח למבני ציבור והתוויית דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד ושטח נוף פתוח למגורים ד', שביל, ושטח למבני ציבור.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד מירביים.
6. קביעת מספר הקומות המירבי ל-8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות.
7. קביעת מספר הקומות המירבי עבור מבנים ומוסדות ציבור ל-6 קומות.
8. קביעת הוראות בינוי עבור השטח למבנים ומוסדות ציבור.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך מאושרת	103
שביל	102, 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	103
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	שביל	104
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	שביל	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	324	11.15
דרך מאושרת	369	12.70
מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב	63	2.17
שטח נוף פתוח	2,149	73.98
סה"כ	2,905	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	368.85	12.70
מבנים ומוסדות ציבור	741.62	25.53
מגורים ד'	1,660.01	57.15
שביל	133.96	4.61
סה"כ	2,904.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יותר הקמת 3 בניינים למגורים ומסחר בתא שטח 1, מרחק בין הבניינים לא יפתח מ 8 מ'. 2. בחזית למסחר לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980. 3. תכסית הבניה על קרקעית למגורים לא תעלה על 45% משטח הקרקע, תכסית תת קרקעית לקומות החניה לא תעלה על 80%. 4. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, קהילה ותרבות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תיאום הבינוי עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2- שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל ורכב, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	השטח המסומן בתשריט כשביל עם זיקת הנאה לרכב הוא מעבר ציבורי להולכי רגל ורכב ללא מגבלת כלשהי.

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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי						שרות
(2)	(2)	(2)	3	6	20.4 (1)		506	3754	1530	205	2019	742	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	3	8	29.8 (1)	27	44	522	8661	3984 (3)	787	3890	1660	1	מגורים	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)						634			20	615	1660	1	מסחר	מגורים ד'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
440	(2)	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	1	מגורים	מגורים ד'
	(2)	1	מסחר	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה, שטחי מרחבים מוגנים ומרפסות בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (2) כמסומן בתשריט התכנית.
- (3) שטח של חניה ואחסנה תת קרקעית עבור המגורים ומסחר.
- (4) (א) תכסית תתקרקעית עד 80% (ב) תכסית קומת קרקע למסחר ומגורים עד 60%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן (בתשריט) או שפרטיו מפורטים להלן) 27028/0 "ירושלים, נחל עטרות" י"פ: 4923 עמ" 4953 מיום: 26/09/2000 הינו/נכס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה/חפירה/הרשאה לדרכים, שצ"פ או מרחב ציבורי אחר, יהיה הכנת תכנית מפורטת וקפדנית למניעת בעיות סניטציה על ידי שימוש בפחים חסיני נבירה הן במרחב הבנוי הפרטי והן במרחב הציבורי (פחים ביתיים כמו גם פחים בגנים ציבוריים), תכנית פינוי פסולת שאינה מאפשרת הצטברות מעבר לכושר הנשיאה, מניעת פתיחת תחנות האכלה, לחתולים במרחבים צמודי שטח פתוח, הגדרת כללים לתחנות האכלה, במידה ויוקמו בכל זאת, בצורה שתמנע השארת אוכל עודף.</p> <p>2. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות.</p> <p>3. תאורה הגובלת בשטחי שימור וחיץ - נדרש כי תאורת השבילים, הכבישים והשצ"פ תהיה ממוקדת לאזורים הנדרשים ולא תאיר את השטחים הטבעיים תאורת Full Cutoff. צמצום עד מינימום אפשרי של זליגת האור מהמרחב העירוני הבנוי לשטחים הפתוחים על ידי תכנון קפדני, שימוש בתאורה מתוקנת למניעת זליגת אור, שימוש בספקטרומים המומלצים, שימוש באמצעי מיסוך. יש להציג למחלקת קיימות תכנית תאורה והדמיות עם עוצמת ופיזור התאורה.</p> <p>4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>5. פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה</p>	<p>6.4</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 6. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 7. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. 8. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>1. יש לפתח ולשקם כבישים מדרכות הנושקים לפרויקט לשביעות רצונו של מחלקת אחזקה והאגף בכלל. 2. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 3. יש להטמיע את סקר העצים בתוך התסריט. 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה. 5. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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>סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. ב. סטיה מהוראות המפורטות שבסעיף 4.1.1 (א) (4) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית. ג. סטיה משלבי ביצוע בסעיף 7.1 תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית. ד. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<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>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר</p>	





6.11	שרותי כבאות
	<p>הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>3. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p>



6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה 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>4. 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. לא יותר חדר טרפו מעל הקרקע ובגבולות המגרש.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך המערבית למגרש ולמעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב מצד הצפוני למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכנון חתום על האספלט.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>



6.13	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית לפיתוח הדרך והשביל בתאום עם אגף תושייה.
2	תנאי לטופס איכלוס	ביצוע בפועל של השבילים והדרך לאורך החזית המסחרית.
3	היתר בניה וביצוע הבניה	יותר הקמת הבניינים בשלבים קדלקמן: 1- הבניינים 2 ו 3 כולל החזית המסחרית יבנו בהינף אחד לא תותר בנייתם בשלבים. 2- בניין 1 יבנה בהינף אחד לא תותר בנייתו בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

