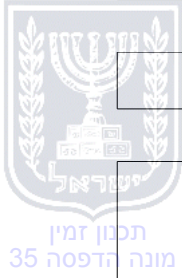


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0645176

שינוי הוראות בינוי להקמת בניין חדש - בית חנינה



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

התכנית שבנידון חלה על חלקה 84 בגוש 30604 בדרך רמאללה, בית חנינה. בתחום התכנון קיים מגרש ריק מבינוי בבעלות פרטית ששטחו 4.246 ד', השטח המיועד לבינוי (תא שטח מס' 1) הוא 3591.41 מ"ר. במגרש זה הופק היתר בניה לבניית בנין בן שתי קומות שלא מומש. התכנית התקפה בתחום הינה במ/3458 א' המייעדת אזור זה למגורים 5 מיוחד תוך זכויות בניה של עד 50%. תכנית 645176 זו מציעה הגדלת קווי הבנין, מס' יחידות הדיור ותוספת קומות לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 7.5 קומות ובעל 12 יח"ד לניצול מירבי של 50% אחוזי הבניה של החלקה כולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי להקמת בניין חדש - בית חנינה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	101-0645176
	4.246 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	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (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 222000

קואורדינאטה Y 638500

1.5.2 תיאור מקום רחוב דוד אלעזר פינת דרך רמאללה**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	אלעזר דוד		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30604	לא מוסדר	חלק	84	

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	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' מב/3438 א' ממשיכות לחול.	שינוי	במ/ 3458 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז ניסן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי קני"מ 1: 100	13: 31 08/08/2022	ארז ניסן	26/07/2022	1		מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 42 01/08/2022	יוסף קראוס	01/08/2022	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	איברהים דיאב			אבו גוש	המצפה	2	054-6600960		jmssh70@gmail.com

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		איברהים דיאב			אבו גוש	המצפה	2			jmssh70@gmail.com

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	ארז ניסן	2629849	ניסן אדריכלים	ירושלים	בן יהודה	10	074-7026439		nissan.architectes@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוסף וויס	37763144	י.ג. יעוץ הנדסי	ירושלים	הנשיא	41			office@ygyg.co.il
אדריכל	אדריכל	מאיר יגוד	8097386		ירושלים	אלישע	8	054-7899835		yagodmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קראוס חברה למדידות ורישום מקרקעין	מודד	יוסף קראוס	323		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	Photocad@kr aus-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 הוראות בינוי לשם הקמת בניין חדש בן 8 קומות עליונות מעל קומה תת קרקעית ו 12 יח"ד - בית חנינה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינויי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

2.2.2 שינוי הוראות בינוי מאושרות בשטח לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 7.5 קומות יצירת 12 יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי וללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.

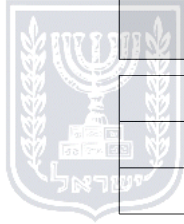
2.2.4 הגדלת מספר יחידות הדיור מ 4 יח"ד מאושרות ל-12 יחידות דיור.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מאושרות מ 2 קומות ל 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לקומה הקובעת וקומת חניה.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	660	15.41
מגורים 5 מיוחד	3,622	84.59
סה"כ	4,282	100

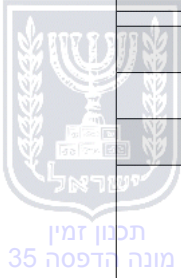
מצב מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	654.62	15.42
מגורים א'	3,591.41	84.58
סה"כ	4,246.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	תשתיות
	תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הדרך המאושרת. מודגש בזאת כי המדרכות הקיימות ואלו המוצעות יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה ברוחב של 1.3 מ' נטו. הפתרון יתואם ויאושר מול צוות אדריכל העיר.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>א. יותר שינוי הבינוי המאושר בהיתר בניה מספר 114061 ובתכנית במ/ 3458 א' וקביעת בינוי חדש לשם הקמת בניין בין 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לקומה הקובעת מעל קומת חניון תת קרקעי במטרה לאפשר הקמת 12 יחידות דיור חדשות וללא שינוי בזכויות בניה מאושרות מכוח תכנית במ/ 3458 א'. 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 בניה מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין יהיו בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה תת קרקעית ובקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום לבניה עלית.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 12 יחידות דיור, תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	סטיה ניכרת
	1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.



4.2

מגורים א'

2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה היכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3. קווי הבהיין 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.



ג

אדריכלות

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסתותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
2. העיצוב האדריכלי (מעקב, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בהיר ראשון שינתן.
3. המעברים המוצעים בתחום התכנית יתוכננו ברוחב של 1.3 מ' נטו לפחות בהתאם לקנות.
4. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט



ד

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, 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 וצור של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהיא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.



4.2

מגורים א'

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. חיזוק מבנים - תמ"א 38 : תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעיניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים ו.א. 4.2 (רישום הערת אזהרה) ה. 4.2 (חניה), 4.1 (דרכים), ד. 4.2 (חשמל), ח. 4.2 (איכות הסביבה).

6. תנאי למתן טופס אכלוס יהא ביצוע בפועל של פיתוח השטח בכל תחום הקו הכחול של תכנית 645176 זו.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס בחוק.

8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט להסדרת דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התכנון יאושר על ידי מנהל אכיפה ושיטור עירוני במינהל התפעול.

9. תנאי לקבלת היתר בניה יהא שיקום מדרכה /כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת אלא לאחר בדיקת השיקום על ידי האגף לשיפור פני העיר.

10. תנאי לקבלת היתר בניה הא קבלת אישור מחלקת האחזקה באגף לשיפור פני העיר.

11. תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגנות באגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת אלא לאחר ביצוע הנ"ל בפועל.

12. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום לקבלת אישור אגף תברואה.

13. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת הנכסים.

14. תנאי למתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעת של שלושה עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בחזית הפונה לחזית הראשית, בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.

חניה

ה

1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1 בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה כולל חניה נגישה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה מקומית, או מי מטעמו.



תכנון זמין
הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.2

מגורים א'

4. מודגש בזאת כי לא יותר סימון חניה מחוץ לתחום תא שטח מס' 1 בעת הליך הוצאת היתר הבניה.

5. מודגש בזאת כי בעת הוצאת היתר הבניה יש להציג תכנון עבור חיבור תלת פאזי לכל חניה פרטית לצורך טעינת רכב חשמלי. לא ינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת אלא לאחר ביצוע המפורט לעיל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27022/0 "ירושלים, נוה יעקב 27021/0 "ירושלים, שיכוני נסיבה ; (מערב) " י"פ : 4923 עמ" 4952 מיום : 26/09/2000 (צפון) " י"פ : 4923 עמ" 4952 מיום : 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
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.
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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

איכות הסביבה

1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
2. תנאי להיתר בנייה הצגת תכנית מפורטת לחפירת החניון אשר תכלול בין היתר גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים אלו.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את נפח הנגר לניהול בתחום התכנית, אשר ייקבע בהתאם למדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי, ואת האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.
4. ככל הניתן, הנגר יופנה אל השטחים החדירים והמחלחלים בשטחי הפיתוח הנופי. פני הקרקע בחצר יתוכננו בשיפוע ליצירת ערוצי זרימה, במטרה לייצר אזור השהיה והצפה בנפח הנדרש.

4.2	מגורים א'
	חניונים עיליים יחופו בחומר מחלחל ככל הניתן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	5.5 (1)	22.3 (1)	12 (1)	50	3285	1132	157	379	1617	3591	1	מגורים א'	מגורים א'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	תאי שטח	שימוש	יעוד
229	1	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1..
- (2) קומה הכוללת חניה, מחסנים ויח"ד אחת, וקומה הכוללת חניה בלבד.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט התכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2 הפקעות לצרכי ציבור	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה - 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.3 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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.4 פסולת בניין	<p>באחריות מגיש התכנית לבצוע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר על ידי המשד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
6.5 תקשורת	<p>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.</p>
6.6 ניהול מי נגר	<p>א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.</p> <p>ג. ראה סעיף איכות הסביבה.</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35