

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12788 א

שם תוכנית: בניין מגורים ומסחר על דרך ראמללה, בית חנינה - ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| | |
| <p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>3.6.18</u> לאשר את התכנית </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>ד"ר אריאל גולדברג</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p> <p>תאריך</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

נתוני התכנית:

תכנית מס' 12788א שם תכנית: בניין מגורים ומסחר על דרך רמאללה, בית חניה.
בית חנינה - ירושלים.

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 1.845 דונם (גוש 30614, חלקה 276-275), על פי תביע 3457א החלקה מיועדת לאזור מגורים ומסחר אחוזי הבניה (120%).

התכנית מציעה:

1. בנין חדש בן 8 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות, שקומת הכניסה וקומה ראשונה מיועדות למסחר
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ומסחר לאזור מסחר ומגורים.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

אין היתר בניה .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

תוספות בניה המותחמות בצבע אדום בנספח הבינוי היא בניה מוצעת, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 . אין עבירות בניה ואין הליך משפטי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

בניין מגורים ומסחר על דרך רמאללה, בית
תנינה-ירושלים

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

12788א

מספר התוכנית

1845 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

25/5/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

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 221625
 - קואורדינטה Y 637000
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: בית חנינה, רחוב: דרך בית חנינה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות ירושלים
 - ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - בית חנינה
 - דרך בית חנינה

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30614 | • לא מוסדר | • חלק מהגוש | 275-276 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------|---|--------------------|--------------------------|
| תכנית מתאר 62 | • ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. | 687 | 16/7/1959 |
| 5166/ב' | • כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית הוראות תכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 21/1/2010 |
| 5022 | • כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | 4847 | 30/1/2000 |
| א3457 | • שינוי | תכנית זו משנה את תכנית מס' א3457 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א3457 ממשיכות לחול. | י.פ. 4400 | שנה לועזית 19.04.1996 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------------|--------------------------|
| | ו.מחוזית | באסם עליאן | 26/09/2011 | 1 | ל"ר | 1:200 | מחייב חלקית | נספח בינוי נספח מס' 1 |
| | ו.מחוזית | באסם עליאן | 26/09/2011 | ל"ר | 17 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו.מחוזית | באסם עליאן | 26/09/2011 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית 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.

*הנספח מחייב לעניין: גובה בניה, קווי בניין, שטחי בניה, ומס' יח"ד, מספר קומות.

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

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-----|--------|---------------|-----------|-----------|---------------------------|------------|------------------------|---|--|--|
| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| 30614 275-276 | | | | 02 6288036 | בית חנינה | | | | דרכון קנדי VF472647 | דרכון קנדי VF472647 | וליד שאהין ע"י אנעאם תאיה עפ"י יפוי כח | |
| | | | | 02 6288036 | בית חנינה | | | | דרכון קנדי VNI75176 | מרואן שאהין ע"י אנעאם תאיה עפ"י יפוי כח | | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--|
| דוא"ל | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| | | | | | | | | | | | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------|-----|--------|---------------|-----------|-----------|---------------------------|------------------------|------------------------|---|-----------------|--|
| דוא"ל | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| | | | | 02 6288036 | בית חנינה | | | דרכון קנדי VF472647 | דרכון קנדי VF472647 | וליד שאהין ע"י אנעאם תאיה עפ"י יפוי כח | בעל עניין בקרקע | |
| | | | | 02 6288036 | בית חנינה | | | דרכון קנדי VNI75176 | דרכון קנדי VNI75176 | מרואן שאהין ע"י אנעאם תאיה עפ"י יפוי כח | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--|
| דוא"ל | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| bma@netvision.net.il | 077 2031290 | 0522 632981 | 077 2031290 | 077 2031290 | רח' ינאי 6 ירושלים | | | 74547 | 056254667 | באסם עליאן | אדריכל | |
| | 02 6567604 | | | | בית חנינה-ירושלים | | | 1168 | 033238536 | נאר אבו רגיב | אנ"י | |

1.9 הגדרות בתוכנית – ל"ר

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 | 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**

שינוי יעוד קרקע והקמת בניין חדש בן 8 קומות למסחר ומגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחר ומגורים.
- 2.2.2 קביעת בינוי לבניין חדש כמפורט להלן:
○ קביעת בינוי לבניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומת מסחר, סה"כ 8 קומות, מעל 2 קומות חניה תת קרקעית וכמפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין מעל ותחת לקרקע בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- 2.2.4 קביעת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 7213.04 מ"ר (מתוכם 3830.41 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3382.62 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל-18.
- 2.2.6 הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות ל-8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.
- 2.2.7 קביעת השימושים בשטח למסחר ומגורים.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין סטיו (ארקדה) בחזית המסחר לאורך דרך בית חנינה.
- 2.2.13 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר בחזית המסחר, לאורך המדרכה והחניה בדרך בית חנינה.
- 2.2.14 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי בארקדה.
- 2.2.15 קביעת הוראות בגין חלחול מי נגר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.845

סה"כ שטח התוכנית – דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| ע"פ תביע 3457א | | 3830.41 | +1616.41 | 2214.0 | מ"ר | מגורים |
| אחוזי הבניה המאושרים | | 18 | 18+ | ל"ר | מס' יח"ד | ומסחר |
| למסחר ומגורים הם 120% | | | | | | |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | | מבנה/גדר להריסה | מ"ר | יעוד |
|----------------|--------------|----------------------|-----------------|-----|--------------|
| | סטיו (אדקדה) | זיקת הנאה למעבר רגלי | | | |
| | 1 | 1 | 1 | 1 | מגורים ומסחר |

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

| אחוזים | מצב מוצע | | מ"ר | יעוד | מצב מאושר | מ"ר | יעוד |
|--------|----------|-----|--------|--------------|-----------|--------|------------------|
| | מ"ר | מ"ר | | | | | |
| 100 | 1845.0 | | 1845.0 | מגורים ומסחר | | 1845.0 | אזור מסחרי מיוחד |
| 100% | 1845.0 | | 1845.0 | סה"כ | | 1845.0 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ומסחר |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| ב. | מסחר בקומת הכניסה ובקומה הראשונה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 18 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. תותר הקמת בניין חדש בן שש קומות מעל שתי קומות למסחר ומעל שתי קומות חניה תת קרקעית, לנספח הבינוי (נספח מס' 1). |
| ב. | זיקת הנאה למעבר רגלי השטח הצבוע בקווים ירוקים אלכסוניים הנו זיקת הנאה לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. |
| ג. | תנאים למתן היתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו ביצוע. 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 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. |
| ד. | הוראות בינוי עיצוב אדריכלי: 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 2. סטיו/ארקאדה: 1. בחזית הבנין הפונה לרח' ראמללה, תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. עומק הארקאדה מהחזית החיצונית של הבניין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ- 3 מ'. 3. רוחב הפתחים שבין עמודי הארקאדה לא יפחת מ- 2.5 מ'. 4. עמודי הארקאדה יצופו באבן לכל גובהם ולכל חזיתותיהם. |
| ה. | רשות העתיקות: 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 העתיקות. |
| 1. | פסולת בנין: 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. |
| 2. | מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה: גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. |
| 3. | קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. |
| 4. | חניה: 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת מקומות חניה לאורך דרך רמאללה, והסדרת כניסה למגרש, וקבלת אישור רשות התמרון. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. נספח בינוי הוא מנחה בלבד מבחינת החניה. 5. חניה לאורך דרך ראמללה היא חניה ציבורית ולא נצמדת לשום נכס. |
| 5. | היטל השבחה: 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. |
| יא | חזית מסחרית: א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. |
| יב | סטייה ניכרת: א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. |
| יג | עצים בוגרים - עצים לעקירה: א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. |

| | |
|-----|--|
| י"ד | <p>הוראות בנושא חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה – 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p> |
| טו | <p>מתקני תקשורת: מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> |
| | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | צדדי- צדדי- שמאלי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | הכסית (%) | משתח (ה"ד) | מספר יח"ד | אחוזי כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר | | מס' טח | שימוש | יעוד |
|-------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------|-----------|------------|-----------|------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------|--------------|
| | | | מספר קומות | קדמי | | | | | | שטחי בניה | שטחי סה"כ | | | |
| | | | מספר קומות | מספר קומות | | | | | | מתחת למפלס הכניסה | שטחי בניה מ"ר | גודל מגרש (מ"ר) | | |
| | | | מפלס הכניסה | מפלס הכניסה | | | | | | מותרת | קובעות | | | |
| | | | הקובעות | הקובעות | | | | | | שרות | עיקרי | | | |
| | | | | | | | | | | 2667.11 | 503.70 | 2484.60 | 1 | מגורים |
| | | | | | | | | | | | 211.82 | 1345.81 | 1845 | מסחר |
| | | | | | | | | | | 2667.11 | 715.52 | 3830.41 | | סה"כ |
| | | | | | | 80.0 | 46.0 | 18 | 391.0 | 7213.04 | | | | מגורים ומסחר |
| | | | | | | | | 10 | | | | | | |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלה:

*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 *הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

*אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הנם : 250.0%

6. הוראות נוספות

| | |
|--|--|
| 6.1. זיקת הנאה | |
| א. | השטח המסומן בתשריט כשטח /זיקת הנאה למעבר רגלי/ הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. |
| ב. | שטח זה יפותח כמעבר רגלי/זיקת הנאה על ידי מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. |
| ג. | אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח. |
| 6.2. חלחול מי נגר | |
| 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). | |
| 6.3. חלוקה ורישום | |
| א. | 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. |
| ב. | 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. |

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| | הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-------------|--------|--|-------------------|
| תאריך: | חתימה: | שם: וליד שאהין שם: מרואן שאהין ע"י אנעאם תאיה עפ"י יפוי כח | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | אנאם | תאגיד/שם רשות מקומית: ו. מחוזית | |
| תאריך: | חתימה: | שם: באסם עליאן | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | אנאם | תאגיד: ו. מחוזית | |
| תאריך: | חתימה: | שם: וליד שאהין ע"י אנעאם תאיה עפ"י יפוי כח | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | אנאם | תאגיד: ו. מחוזית | |
| תאריך: | חתימה: | שם: מרואן שאהין ע"י אנעאם תאיה עפ"י יפוי כח | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | אנאם | תאגיד: ו. מחוזית | |