

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13379

שם תוכנית: החלפת שטחים והקמת שני בנייני מגורים.

בית צפפה, ירושלים

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

26.07.2012

ברנקהל

תיק מס'

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>15.7.12</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>בא תצוקה</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	תאריך
---	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית**נתוני התכנית:**

תכנית מס' 13379 שם תכנית: החלפת שטחים והקמת שני בנייני מגורים בבית צפפה, ירושלים

מדובר בחלקות לא מוסדרות הנמצאות בדרום שכונת בית צפפה סמוך לרחוב שבתאי הנגבי, גילה.

התכנית מציעה:

1. החלפת שטחים בין המגרשים 9 ו-27 המיועדים לשטח ציבורי פתוח ע"פ תכנית 3802 לבין אזור מגורים 5 ע"פ תכנית 2317.
2. הגדלת זכויות הבניה בשטח תוך שינוי יעוד קרקע לאזור מגורים ג' לשם הקמת שני בנייני מגורים של 6 קומות כ"א מעל קומת חניה תת קרקעית הכוללים 30 יח"ד.
3. ביטול הוראות בגין מתחם לתכנון מפורט אשר נקבע בתכנית 2317 מאחר ותכנית 3802 בטלה את הוראות אלה, אך לא הכלילה במלאומו את המתחם בתחום התכנית.
4. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף, חניה ושירותים ל-6 קומות.
5. קביעת קווי בניין חדשים בהתאם לתשריט המוצע.

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

מדובר בשטח הכלול בשתי תוכניות, תכנית 2317 ותכנית 3802. השטח בשלומותו היה מיועד למגורים בתכנית 2317 המתארית. תכנית 3802 כללה חלק מהשטח ו"שכחה" את השאר למרות שהינו מופיע בתשריט מצב מאושר של התכנית. כך שחלק מהשטח הפך לשצ"פ ולדרך ע"פ תכנית 3802 ושאר השטח נשאר מגורים 5 בהתאם לתכנית המתארית 2317.

השטח המיועד למגורים אינו בר מימוש מאחר ואין גישה מוטורית לשטח מהדרך המאושרת ומרחוב שבתאי הנגבי בגלל הפרשי גובה של יותר מ-10 מ'. לכן התכנית מציעה את החלפת השטחים ע"מ לאפשר נגישות למגרש המגורים מצד אחד ולבניינים הקיימים צפונית לשטח החלקה ולמעבר להולכי רגל מס' 29.

על אף שהתכנית 3802 אושרה בשנת 1992 עיריית ירושלים לא הפקיעה את השטח המיועד לשצ"פ ולא פיתחה שטח זה. למרות פניות רבות של היזם, עיריית ירושלים ומחלקת נכסי העירייה לא מימשו את ההפקעה. מחלקת נכסי העירייה אף הסכימה על ביטול השצ"פ והפכיתו למגורים במסגרת התכניות 8282 ו-8282א' שאושרו בוועדה המקומית ונדחו בוועדה המחוזית אשר ציינה בהחלטתה מיום 6.1.2008: י"הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול להפקעת השצ"פ ולפיתוחו לרווחת תושבי האזור. הוועדה סבורה כי אף שחלפו מספר שנים מאז ייעודו של השטח לשצ"פ ועד עתה, ואף שהשטח טרם הופקע, אין מקום לוותר על שצ"פ אפקטיבי שהינו חיוני ומשמעותי עד מאד באזור שאינו משופע בשצ"פים, ודאי לא בגודל שיאפשר שימוש סביר". לאחר דחיית שתי התכניות הני"ל היזם קנה את השטח הסמוך ומבקש לתקן את הליקויים התכנוניים הקיימים בשטח כמתואר לעיל:

- א. פתרון לדרך גישה לשטח המגורים ולמעבר להולכי רגל מס' 29.
 - ב. רישום השצ"פ המוצע ע"ש עיריית ירושלים ופיתוח השצ"פ ע"ח היזם.
- התכנית תואמה עם אגף תכנון העיר ועם מחלקת שיפור פני העיר אשר הסכימה להחלפת השטחים ולמיקום החדש של השטחים הציבוריים הפתוחים ובתנאי שפיתוח השצ"פ יהיה ע"ח היזם. המיקום המוצע של השצ"פ מייצר חינוך בין רח' שבתאי הנגבי לבין שכונת המגורים ומאפשר גישה לשצ"פ מהרחוב עצמו כאשר הפרשי הגובה בין שטח זה לבין מפלס הרחוב הנו יותר מ-10 מטרים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)
הבניינים המסומנים להריסה הם בניינים ארעים ו/או סככות המשמשות כחניה לרכב ו/או מחסנים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

החלפת שטחים והקמת שני בנייני מגורים בבית צפפה, ירושלים

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13379

מספר התוכנית

5.499 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

23.7.2012

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	218900
		קואורדינטה Y	627350
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בית צפה ה	צפונית לרחוב שבתאי הנגבי
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית ירושלים	התייחסות לתחום הרשות נפה
		יישוב	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	ירושלים בית צפפה לי"ר לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31334	לא מוסדר	לי"ר	1, 2 לפי תצ"ר מס' 227/09	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3802	27, 9, 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62	י.פ. 687	י" תמוז התשי"ט 16.7.1959
3802	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 3802	י.פ. 4053	5.11.1992
2317	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 2317	י.פ. 3818	27.12.1990
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	27/01/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדי אחמד אבו חוסיין	23.7.2012	1	ל"ר	1:200	מחייב * חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו.מחוזית	אדי אחמד אבו חוסיין	23.7.2012	1	ל"ר	1:200	מנחה	תכנית פיתוח השצ"פ (נספח מס' 2)
	ו.מחוזית	אדי אחמד אבו חוסיין	23.7.2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדי אחמד אבו חוסיין	23.7.2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית או בין המסמכים זה לזה, יחיד, ומס' קומות.

* מחייב לעניין גובה הבניינים, קווי בניין, מס' יחיד, ומס' קומות.

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

1.8.1 מגיש התכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	younan@catd.net	02-6561883	לייר	02-6568931	בית חנינה, ירושלים	לייר	רשות מקומית	לייר	080010218	אברהים יונן	לייר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	02-6561883	לייר	02-6568931	בית חנינה, ירושלים	513099788	אביב נכסים	לייר	לייר	לייר	לייר	בעלים
younan@catd.net	02-6561883	לייר	02-6568931	בית חנינה, ירושלים	לייר	לייר	080010218	אברהים יונן	לייר	לייר	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abahmed@bezeqint.net	077-2031290	050-7417655	077-2031290	רח' ינאי 6 ירושלים	לייר	לייר	103195	023234487	אחמד אבו חוסיין	אדריכל	• עורך ראשי
ahy@012.net.il	09-7991415	לייר	09-7991415	טייבה 40400 המושלש	לייר	לייר	1058	029942513	אשרף חגי יחיא	מודד מוסמך	• 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	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**

החלפת שטחים והקמת שני בנייני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' לשטח ציבורי פתוח, ולשביל.
2. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג' ולשביל.
3. חלקות שטח המגורים המוצע לשני תאי שטח, תא שטח מס 1 ותא שטח מס 2.
4. קביעת קווי בניין חדשים למגרשים החדשים מעל ומתחת למפלס הקרקע.
5. קביעת שטחי בניה מרביים ל: 6511.12 מ"ר מתוכם 4416.79 מ"ר שטח עיקרי ו- 2094.33 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת גובה מבנה ל-6 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בינוי.
9. קביעת מספר יחידות דיור ל-30.
10. קביעת שלביות ביצוע.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5,499

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים עיקריים	4416.79		3030.79+	1386.00	מ"ר	מגורים ג'
	30		23+	7	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

מבנה/גדר להריסה	תאי שטח כפופים		עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
	עצים לעקירה	עצים לשימור			
2	1	2		1	מגורים ג'
				2	
102				101	דרך מאושרת
201	201		201	102	שביל
				201	שטח ציבורי פתוח
				202	שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר
37.57%	2066		מגורים ג' דרך מאושרת	50.31%	2767
11.77%	647			11.77%	647
43.31%	2382		שטח ציבורי פתוח שביל	37.92%	2085
7.35%	404				
100.00%	5499		100.00%	5499	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה <u>30</u> יחידות דיור. בתא שטח מס' 1 יותר הקמת 18 יח"ד ותא שטח מס' 2 יותר הקמת 12 יח"ד.
ב.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ג.	קווי בניין: קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע
ד.	תנאים להיתר 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 שיידרשו. 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 סלולוריים), 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.
ה.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.
ו.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ז.	מבנה / גדר / מדרגות להריסה: מבנה / גדר / מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ח.	חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תת הקרקע בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע

	במסמכי. 3. ביצוע דרך גישה בהתאם להסכם פיתוח בין העירייה ולבין היזם.
ט.	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.
י.	סטיה ניכרת: א. מספר הקומות וגובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1_ היו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו היו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יא.	קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יב.	מתקני תקשורת: מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
יג.	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 בתיאום עם חברת החשמל.
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. 2. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
4.3	שם ייעוד: שביל
4.3.1	שימושים
א.	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הנו שטח של שביל. תוואי השביל ורוחבו יהיו כמצוין בתשריט.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח
4.4.2	הוראות
א.	השטח המסומן בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח
ב.	תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה חתימת הסכם לפיתוח השצ"פ בין מגישי התכנית לבין אגף שפ"ע.
ג.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 202 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום עם אגף שפ"ע.
ד.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 201 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובתיאום עם אגף שפ"ע.
ה.	תנאי לאיכלוס הבניינים הוא ביצוע פיתוח שצ"פ מס' 201 ושצ"פ מס' 202 בתיאום עם אגף שפ"ע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית	הכסית מעל מפלס הקרקע (%)	תכנית מעל מפלס הקרקע (%)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים*				שטח מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת									מעל לבנייה הקובעת	שטחי שטח	שטחי עיקרי	שטחי שירות		
1			1	6	19.82	75%	45%	14.32	18	305%	3829.88	905.50	-	273.60	2650.78	1257	1	מגורש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	1	מגורים
1			1	6	21.47	75%	45%	14.85	12	332%	2681.24	742.43	-	172.80	1766.01	808	2		2	
כפי שמסומן בתשריט																				

הערות לטבלה:

- *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- **בתא שטח מס' 1 אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת: 240%
- ***בתא שטח מס' 2 אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת: 240%
- ****מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד לגובה 21.58 מ'
- *****מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד לגובה 23.23 מ'

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית לצורכי רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 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.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 הוראות לשימור ועקירת עצים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
3. העצים המסומנים בתשריט בצבוע צהוב מיועדים לעקירה. באחריות היזם יהיה פיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים אשר יכלול נטיעת 8 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.
4. סקר ונספח העצים (נספח מס' 2) יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית לתב"ע.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת מיקום העצים לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור.
6. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.
7. תנאי לאיכלוס הבניינים הוא ביצוע מערכת השקיה בתיאום עם אגף שפ"ע.

6.3 חלחול מי נגר - תמ"א 34

1. מי הנגר מתחום התכנית יועברו לשצ"פ בתא שטח מס' 201 ולשצ"פ בתא שטח מס' 202.

6.4 הפקעה לצורך יציבור

השטחים המיועדים לצרכי יציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

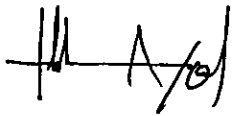
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

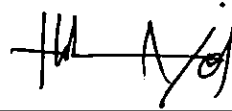
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תתבצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 23.7.2012	חתימה: 	שם: אברהם יונן	מגיש התוכנית
---------------------	---	-------------------	-----------------

תאריך: 23.7.2012	חתימה: שלום אביב נכסים בע"מ	שם: אביב נכסים	בעל עניין בקרע
תאריך: 23.7.2012	חתימה: 	שם: אברהם יונן	

תאריך: 23.7.2012	חתימה: אחמד אבו חוסיין אדריכל מ.ר. 109135	שם: אחמד אבו חוסיין	עורך התוכנית
---------------------	---	---------------------	-----------------