

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14129

שם תוכנית: תוספת קומות ויח"ד על בניין קיים ברח' שמואל בן עדיה, אצואנה-ירושלים

משרד הפנים
 לשכת התכנון כחוז י-ם
 12-11-2014
 נתקבל

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית הפליטה ביום: 10.12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: _____
 יו"ר הוועדה המחוזית: צאת ציפור

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

1. המגרש ממוקם בשכונת אצואנה (עמק הצורים).
2. במגרש קיים בניין מגורים. הבניין כולל 2 קומות מגורים אשר נבנו לפני שנת 67 וקומה שלישית בחיצי הצפוני של הבניין, בקומות הישנות קיימות 4 יח"ד ובבניה החדשה קיימת יחידת דירות אחת.
3. התכנית מציעה תוספת של שתי קומות חדשות לרבות הקומה השלישית אשר נבנתה ללא היתר בחלק הצפוני של הבניין, ע"מ להגיע לסה"כ 8 יחידות דיור בבניין.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מלונאות נופש ומגורים" בתכנית 3092.
2. אחוזי הבניה עפ"י התכנית המאושרת הם 25% משטח החלקה בקומה, בבניין בן שתי קומות ניתן להגיע לאחוזי בניה מירביים עד 50%, לא יותר מ-25% לכל קומה.
3. לא נמצא היתר לבניין הקיים. ככל הנראה הבניין נבנה בתקופת השלטון הירדני.
4. עפ"י תכנית המתאר החדשה הבניין נופל באזור מגורים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

1. מדובר בבניין בן שתי קומות ישנות ובכל קומה קיימות שתי יחידות דיור, על החלק הצפוני של הבניין נבנתה קומה נוספת ללא היתר אשר הוסיפה יחידת דיור נוספת.
2. הבניה המסומנת בקו אדום מרוסק הינה בניה שקיימת בפועל ומיועדת להכשרה במסגרת התכנית, והבניה שמסומנת בקו אדום רציף הינה בניה מוצעת אשר אינה קיימת בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ויח"ד על בניין קיים ברח' שמואל
בן עדיה, אצאנה, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

14129

מספר התוכנית

928.88 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

08.12.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

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

223150 קואורדינטה X
632625 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית אצואנה (עמק הצורים) שמואל בן עדיה אין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30522	לא מוסדר	חלק מהגוש	8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.7.1959 י תמוז ה' תשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	תכנית מתאר 62
19.08.1990 כ"ט אלול ה'תש"נ	י.פ. 3792	תכנית זו מבטלת את תכנית 3092	ביטול	3092
21/01/2010 ו שבט ה'תש"ע	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית ב5166ב
30.01.2000 כ"ג שבט ה'תש"ס	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית 5022 א'. הוראות התכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ תכנית 5022 א
09.01.1992 ד שבט ה'תשנ"ב	י.פ. 3962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית 3092 א' וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית ממשיכות לחול.	שינוי	3092 א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	08.12.2013	---	16	---	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	08.12.2013	1	--	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	08.12.2013	1	--	1:100	מחייב חלקית.*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

* נספח הבינוי מחייב לעניין גובה, מס' קומות, קווי בניין, מס' יח"ד, שטחי בניה והריסה.

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	מחמוד אבו אלהווח	038760831	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אצואנה, רח' שמואל בן עדיה, ת.ד. 22305, ירושלים		052-5434282			

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד אבו אלהווח	038760831	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אצואנה, רח' שמואל בן עדיה, ת.ד. 22305, ירושלים		052-5434282		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	05697784	41091	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח' דרך יריחו, ירושלים ת.ד. 51655	02 5021270		02 5021270	Aldar.art@gmail.com
עורך אחראי	ה.אדריכלות	081063935	36720	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח' דרך יריחו, ירושלים ת.ד. 51655	02 5021270	052-5662591	02 5021270	Aldar.art@gmail.com
מודד	מהנדס גיאודט ומודד מוסמך	033238538	1168	ל.ר.	ל.ר.	צור באחר - ירושלים	6711431	--	6711433	afaq@israsrv.net.il

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
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

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**

תוספת קומות ויחיד על בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מלונאות נופש ומגורים לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת תוספת בינוי של שתי קומות חדשות כולל הכשרת קומה שלישית על בניין קיים בן שתי קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- ג. קביעת מספר הקומות המירבי מ-2 ל-4 קומות
- ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 8 יחידות דיור.
- ו. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1245.24 מ"ר (בהם 1158.16 מ"ר שטחים עיקריים ו 87.08 שטחי שירות)
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
- ח. קביעת הוראות בגין הריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- י. קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה.
- יא. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- יב. קביעת הוראות בגין חניה.
- יג. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
- יד. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.92888	סה"כ שטח התוכנית – דונם
---------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר כבניה קיימת לפני שנת 67		1158.16	572.28+	585.88 מ"ר	מ"ר	מגורים
* מסי יח"ד בפועל.		8	4+	4 יח"ד *	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 9), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד מגורים ב'
עצים להעתקה	עצים לעקירה	עצים לשימור	הריסה		
1	1	1	1	1	

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	928.88	מגורים ב'		100%	928.88	אזור מלונאות נופש ומגורים
100%	928.88	סה"כ		100%	928.88	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בניה</p> <p>תותרנה תוספות בניה של שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"ד, כאשר מתוכם קיימת קומה חלקית שמכילה יח"ד אחת הכל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>
ב.	קווי בניין
ג.	זכויות בניה
ד.	סטייה ניכרת
ה.	עיצוב אדריכלי
ו.	תנאים למתן היתר בניה
	<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>זכויות הבנייה והוראות הבניוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>א. גובה הבניה המירבי המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>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.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. מספר הקומות המצויין בנספח הבניוי הינו מחייב, תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ה. הבניה המסומנת להריסה הינה מחייבת, אי ביצוע ההריסה יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ו. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5, הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למוצע בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</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 בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר 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 ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות</p>

<p>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), צנורות ביוב ומישראלשיים וכיצא 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור תוספת יחידות דיור מעבר ל-8 יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת, בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקינות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. ביצוע הדרך יהיה על ידי היזם ועל חשבונו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף תוש"ה בעניין הגישה אל המגרש ומספר מקומות חנייה עפ"י התקן.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת אגף תברואה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת המחלקה לשירותי כבאות.</p>		
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970</p>	פסולת בניה	ז.
<p>על פי 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.</p>	רשות העתיקות	ח.
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	העסקת מתקנים	ט.
<p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	קולטי שמש על הגג	י.
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. 	תמ"א 38	יא.
<p>יותר לפחות 25% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>	החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב"4	יב.

<p>יג. עצים לשימור להעתקה ולעקירה</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור : שימור עצים, הכל באחריות היזם.</p> <p>2. באחריות היזם להציג רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>3. סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית לתב"ע.</p> <p>- הוראות שימור : חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים</p> <p>- תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>- פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>נטיעת 4 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום/ גן מקצועי.</p>
<p>יד. עצים לנטיעה</p>	<p>1. נטיעת 4 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום/ גן מקצועי כפיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים, נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק ממחלקת הגננות.</p>
<p>טו. הריסה</p>	<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
<p>טז. חניה</p>	<p>מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
<p>יז. בתוספת בניה על גג בניין</p>	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
				---	4	*13.52	32.27%	8.61	8	134%	1245.24	---	---	87.08	1158.16	928.88	1	מגורים ב

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* מעל לגובה זה תותר הקמת גדר תקנית ומבנה יציאה לגג.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.2 רישום

- 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 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.

7. ביצוע התוכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: מחמוד אבו אלהווא ת.ז.: 038760831	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: חאזם יונס ת.ז.: 056977846	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		איהאב זן ת.ז.: 081063935	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מחמוד אבו אלהווא ת.ז.: 038760831	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	