

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13862

שם תוכנית: שינוי זכויות בניה בחלקות 273 ו-274 בבית חנינה

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר



נו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית תב"ע זו מבקשת לשנות את זכויות הבניה בחלקות 273 ו-274 בגוש 30614, בשכונת בית חנינה, ירושלים, בהתאם להמלצות עיריית ירושלים בתוכנית המתאר החדשה לירושלים. החלקות רשומות בלוח הזכויות הירדני, הבלתי מאושר והבלתי גמור. (גושים לא מוסדרים, בגוש ירדני 15 – בהסדר בלוח זכויות לא מאושרים ולא סופיים).

חלקה 273 נמצאת בבעלות עונוי חוסין מוג'אהד, ורג'אאי חוסין מוג'אהד. במגרש בנוי בניין בן 2 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, ובו 4 יחידות דיור. התוכנית קיבלה היתר בניה (מס' 101212 מתאריך 13.1.2010).

חלקה 274 : נמצאת בבעלות חסין אחמד מחמוד מוג'אהד. בחלקה בניין בן 4 קומות. בשלוש הקומות התחתונות יש 5 דירות, אשר נבנו בהיתר בניה (מס' 22660 מתאריך 10.4.74). הקומה הרביעית בנויה בחלקה, אך אין לה אישור בניה.

במצב מאושר, תוכנית המתאר המתייחסת לחלקות הנ"ל היא תוכנית מס' במ/3457 א', אזור מגורים 1 מיוחד. על פי הוראות התוכנית אחוזי הבניה המירביים יהיו 75%, מס' יחידות הדיור לא יעילה על 6, מספר קומות מירבי 3.

במהלך החודשים האחרונים החליטה מליאת הועדה המחוזית על הפקדת תוכנית המתאר החדשה לירושלים, שבמסגרתה נקבעה תבנית הבניה הראויה באזורי העיר השונים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי זכויות בניה בחלקות 273 ו-274 בבית חנינה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**יפורסם
ברשומות

13862

מספר התוכנית

1.615 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

01.09.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
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 בתחום התוכנית.

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 221700
קואורדינטה Y 637000

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית

יט"רס 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	274, 273	

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

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62	י.פ. 687	שנה עברית י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
במ/3457 א'	ביטול	תוכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו.	4400	18.4.1996
מק/5022 א'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	4847	30.1.2000
5166 ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניית הוראות תוכנית החניית תחולנה על תוכנית זו.	5264	27.1.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית ירושלים	אדריכל עובדיה שמואל	01.09.2014	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדריכל עובדיה שמואל	01.09.2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדריכל עובדיה שמואל	01.09.2014	2	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי 1
	ועדה מחוזית ירושלים	אדריכל עובדיה שמואל	01.09.2014	2	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי 2

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. * מחייב לעניין גובה, קוי בניין, מספר קומות ומספר יח"ד.

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
חלקה 273			0522-671242		ת.ד. 51202 בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר		080537368	עווני חוסין מוג'אהד	לי"ר
חלקה 273			0522-671242		ת.ד. 51202 בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר		080537392	רג'אאי חוסין מוג'אהד	לי"ר
חלקה 274			0522-671242		ת.ד. 51202 בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר		080537327	חסין אחמד מחמוד מג'אהד	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0522671242		ת.ד. 51202 בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר	080537368		עווני חוסין מוג'אהד	בעלים
		0522671242		ת.ד. 51202 בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר	080537392		רג'אאי חוסין מוג'אהד	בעלים
		0522671242		ת.ד. 51202 בית חנינה ירושלים	לי"ר	לי"ר	080537327		חסין אחמד מחמוד מג'אהד	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dizash23@gmail.com		0544-534508	02-5345096	ת.ד. 3657 מבשרת ציון 90805	לי"ר	101266	054497144	עובדיה שמואל	אדריכל	עורך ראשי
murch@bezeqint.net		0504-505105	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 אשדוד	לי"ר	959	307040618	מורטוב אלכסי	מועד מוסמך	מועד

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

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 זכויות בניה בחלקות 273 ו-274 בגוש 30614, שכונת בית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

בחלקה 273:

- א. הגדלת תכסית מקסימלית במגרש עד 45% מעל לקרקע;
- ב. הגדלת אחוזי בניה מעל לקרקע (עיקרי ושירות) ל-160%
- ג. קביעת שטחי הבניה ל-1663.6 מ"ר, מהם 1091.2 מ"ר עיקרי ו-572.4 מ"ר שירות, כולל חניה תת-קרקעית.
- ד. הגדלת מס' יח' דיור מ-4 ל-8 יחידות דיור
- ה. תוספת קומות מ-2 ל-4 קומות ;
- ו. קביעת קו בניין.
- ז. קביעת בינוי לחניה תת קרקעית.
- ח. קביעת שלבי ביצוע
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה

בחלקה 274:

1. הגדלת תכסית מקסימלית במגרש עד 45% מעל לקרקע;
2. הגדלת אחוזי בניה מעל לקרקע (עיקרי ושירות) ל-160%;
3. קביעת שטחי הבניה ל-1396.8 מ"ר, מהם 1321.8 מ"ר שטח עיקרי, ו-75 מ"ר שטח שירות.
4. הגדלת מס' יחידות דיור מ-5 ל-6 יח"ד
5. תוספת קומות מ-3 ל-4 קומות;
6. קביעת קוי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.615 דונם	חלקה 273 : 0.742 דונם
	חלקה 274 : 0.873 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
חישוב מצב מאושר על פי תבי"ע א: 3457 : 75%		1091.2	534.7+	556.5	מ"ר	מגורים חלקה 273
		8	4+	4	מס' יח"ד	
חישוב מצב מאושר על פי תבי"ע א: 3457 : 75%		1321.8	667.05+	654.75	מ"ר	מגורים חלקה 274
		6	1+	5	מס' 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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	1	מגורים ב'
			ל"ר	2	מגורים ג'

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%	873	מגורים ב'		100%	873	אזור מגורים 1 מיוחד
100%	742	מגורים ג'		100%	742	אזור מגורים 1 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות בניה:
א.	קווי הבניין: קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ב.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ג.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד.	חניה: <ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
ה.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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.
ו.	קולטי שמש על הגג: <ol style="list-style-type: none"> 1. קולטי השמש ודודי השמש יועתקו לגגות החדשים, ויוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
ז.	היטל השבחה: <ol style="list-style-type: none"> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<p>ח. גריסת פסולת ופינוייה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	ח.
<p>ט. מתקני תקשורת:</p> <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>	ט.
<p>י. הוראות בנושא עתיקות:</p> <p>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>	י.
<p>יא. חפירה:</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>	יא.
<p>יב. סטייה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מסי' 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. מסי' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	יב.

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	ב.
הוראות בניה:	4.1.2
א. קווי הבניין: קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט.	א.
ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	ב.
ג. הבניה תבוצע כאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	ג.
ד. חניה:	ד.
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.	
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי	

<p>למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>	
<p>1. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. 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.</p>	<p>ו.</p>
<p>2. קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. קולטי השמש ודודי השמש יועתקו לגגות החדשים, ויוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	<p>ז.</p>
<p>ה. היטל השבחה:</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>ח.</p>
<p>ט. גריסת פסולת ופינוייה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	<p>ט.</p>
<p>י. מתקני תקשורת:</p> <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>	<p>י.</p>

יא.	<p>הוראות בנושא עתיקות:</p> <p>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>
יב.	<p>חפירה:</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג.	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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>3. 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>4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות												
מגורים ב'	1	873	1321.8	75	1396.8	6	160%	6.8	45%	15 מטר*	4					כמצויין בתשריט
מגורים ג'	2	742	1091.2	96	1663.6	8	***224%	10.7	45%	12 מטר**	4	1 חניה				כמצויין בתשריט

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

*מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה אל הגג עד לגובה 17.7 מטר

** מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה אל הגג עד לגובה 14.7 מטר

*** שטחי הבניה מעל הקרקע : 160%

6. הוראות נוספות**6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

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 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.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בתלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 חלחול מי נגר – תמ"א 4/ב/34

ייוותרו 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: חפץ וחלוקים).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה בשלב אחד לכל בניין, וללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 30.6.2014	חתימה: <i>עוני</i>	שם: עוני חוסין מוג'אהד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 30.6.2014	חתימה: <i>רגאבי</i>	שם: רגיאאי חוסין מוג'אהד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 30.6.2014	חתימה: <i>עבד עבד</i>	שם: חסין אחמד מחמוד מג'אהד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 30.6.2014	חתימה: <i>עוני</i>	שם: עוני חוסין מוג'אהד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 30.6.2014	חתימה: <i>רגאבי</i>	שם: רגיאאי חוסין מוג'אהד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 30.6.2014	חתימה: <i>עבד עבד</i>	שם: חסין אחמד מחמוד מג'אהד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 30.6.2014	חתימה: <i>עבד עבד</i>	שם: עובדיה שמואל, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	