

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13766

חילופי שטחים והגדלת זכויות בניה
צור באהר

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><u>10.6.14</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>גלית עמרם</u> נושׁר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

רקע:

התכנית הוגשה לוועדה המקומית, כתכנית בסמכות הוועדה המקומית, כאשר מטרתה הייתה חילופי שטחים מאושרים בתכנית 2302א' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. אך היועץ המשפטי של הוועדה המקומית קבע כי מאחר ומדובר בשטח שאינו מוסדר ולא ניתן לבצע איחוד וחלוקה ולא שינוי יעוד קרקע התכנית המוצעת הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

בתאריך 7.2.2011 הועדה המקומית דנה בתכנית וקבעה כי התכנית הנה בסמכות הוועדה המחוזית, להלן החלטת הוועדה המקומית:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. למרות שמדובר בתכנית שמטרתה החלפת שטחי ללא הגדלת זכויות בנייה, תותר תוספת 2 קומות מעל הבניוי הקיים והמאושר בהיתר באחוזי בנייה עד ל- 160% וזאת בהתאם למדיניות הגדלת זכויות בנייה בשכונה, ובכפוף לאספקת פתרון חנייה עפ"י התקן התקף, כל מסמכי התכנית יתקנו בהתאם לכך.
2. לקבל חוות דעת נכסי העירייה ולעגן הוראתם בכל מסמכי התכנית.
3. לצרף לתכנית נספח חישובי שטחים מפורט וערוך עפ"י תקנות תכנון ובנייה התשנ"ב 1992, יש לוודא כי כל שטחי המרפסות מונו בשטחי הבנייה המרביים.
4. להוסיף להוראות התכנית סעיף בדבר סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מספר יחידות דיור, מס' קומות ושטח בנייה.
5. להשוות בין נספח הבנוי המצורף לתכנית, לבין היתר בניה תקף ולוודא שכל הבנוי המוצג קיים בנספח התביע החדשה, מאושר סטטוטורית. באם לא, יש לדרוש הכשרתו במסגרת התכנית, ולסמנו באדום כמוצע או לחילופין לסמנו להריסה.
6. לשלוח הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות.
7. לקבל כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

בתאריך 23.2.2011 התכנית הועברה לדין בוועדה המחוזית. מסמכי התכנית תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

סיבות הבקשה:

1. בשנת 1990 קיבל בעל הקרקע היתר בניה להקמת בניין מגורים בן קומה אחת הכולל 2 יח"ד מעל קומת מרתף- היתר בניה מס' 90/275
2. היתר הבניה ניתן ע"פ סעיפים 77-78
3. הבית נבנה, אך אינו מופיע ברקע תשריט תכנית 2302א' משום שהמדידה נערכה בשנות השמונים.
4. בהעדר בניין במפת הרקע של תכנית 2302א', התכנית ייעדה את השטח לשטח לבנייני ציבור ולשצ"פ, ללא ידיעת הבעלים, כך שרוב השטח בבעלותו של מגיש התכנית, כ- 79%, הופרש לצורכי ציבור.
5. בשנת 1998 הוסיף מגיש התכנית קומה הכוללת 2 יח"ד לבניין המאושר.
6. הקומה החדשה הוקמה ללא היתר בניה וקיים תיק עבירה נגד מגיש התכנית.

מטרות התכנית:

1. חילופי שטחים בין שצ"פ, מוסדות ציבור ומגורים בשטח התכנית.
2. שינוי יעוד קרקע משטח מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
3. תוספת שתי קומות מעל בניין קיים וקביעת מספר הקומות המרביים ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
4. תוספת 4 יח"ד חדשות והכשרת 2 יח"ד קיימות, סה"כ 8 יח"ד.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים למגרש המגורים החדש בתחום תא שטח מס' 1.
6. קביעת הוראות בניו ותנאים למתן היתרי בניה לתא שטח מס' 1.
7. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בעניין עצים לעקירה, להעתקה ולשימור.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

עקרונות התכנון:

התכנית מנסה לא לייצר פגיעה בשטחי הציבור. שטחי הציבור נשארים באותו גודל. הפגיעה בגיאומטריה של שטחי הציבור נובעת מתוך אילוצים קיימים בשטח, יחד עם זאת השצ"פ ממוקם עדיין בין שני הכבישים המאושרים והשטח המיועד למבני ציבור נפגע בצורה מינימאלית בחלקו הצפון מערבי אך ניתן באמצעות התכנון האריכלי של השטח להתגבר על המגבלה הזו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חילופי שטחים והגדלת זכויות בניה, צור באהר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13766

מספר התוכנית

4,346 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.9.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לי"ר

לפי סעיף^(א) בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 222625
קואורדינטה Y 626625
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת צור באהר, שטח מדרום לגלעין הכפר מזרחית לשכ' אום טובא
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה צור באהר רחוב ל"ר מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30796	לא מוסדר	חלק	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2302'א	צ 2, פ 11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"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 תכנית מתאר 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.1959
2302 א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2302 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו בתחום תא שטח מס' 1. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	23.3.1999
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	27/01/2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/03/1996

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	אד' אחמד אבו חוסיין	16.9.2014	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אד' אחמד אבו חוסיין	16.9.2014	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אד' אחמד אבו חוסיין	16.9.2014	1	ל"ר	1: 100	מנחה*	נספח בינוי

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.

*הערה:

נספח הבינוי הנו מנחה למעט: מס' קומות מירבי, דירוג הקומות, מס' יח"ד מירבי, קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי והריסות שהינם מחייבים.

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)
לי"ר	אברהמים אבו כף	080735723	לי"ר	לי"ר	לי"ר	צור באהר ירושלים	-	054 8084799	-	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהמים אבו כף	080735723	לי"ר	לי"ר	צור באהר ירושלים	-	054 8084799	-	

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אחמד אבו חוסיין	023234487	103195	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 31925 ירושלים	050 7417655	לי"ר	077 2031290	abahmed@bezeqint.net
מודד	נואר אבו רג'ב	033238596	1168	לי"ר	לי"ר	צור באהר, ירושלים	02 6711431	לי"ר	02 671443	Musa3@bezeqint.net

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

- א. חילופי שטחים מאושרים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.
 ב. הגדלת זכויות בניה לשם תוספת 6 יח"ד, מתוכם 2 יח"ד קיימות בפועל ו- 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חילופי שטחים בין שצ"פ, מוסדות ציבור ומגורים בשטח התכנית.
 ב. שינוי יעוד קרקע משטח מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
 ד. תוספת שתי קומות מעל בניין קיים וקביעת מספר הקומות המרביים ל- 3 ו- 4 קומות מעל קומת מרתף.
 ה. תוספת 4 יח"ד חדשות והכשרת 2 יח"ד קיימות, סה"כ 8 יח"ד.
 ו. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים למגרש המגורים החדש בתחום תא שטח מס' 1.
 ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 ח. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.
 ט. קביעת הוראות בעניין עצים לעקירה, להעתקה ולשימור.
 י. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		4,346 מ"ר			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים א	שטח בניה עיקרי(מ"ר)	250.44	+ 780.51	1,030.95	-
		2	+ 6	8	-
	מס' יח"ד				

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים להעתקה	עצים לשימור	מבנה/גדר להריסה		
1	1	1	1	אזור מגורים ב'
101	101	101	101	מבנים ומסדות ציבור
	201	201	201	שטח ציבורי פתוח
301		303, 302	303, 302, 301	דרכים

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
20.96	911	מגורים ב'	20.96	911	מגורים 5 מיוחד	
24.69	1073	מבנים ומוסדות ציבור (שטח להשלמה)	24.69	1073	שטח לבנייני ציבור	
36.76	1598	שטח ציבורי פתוח	36.76	1598	שטח ציבורי פתוח	
17.59	764	דרך מאושרת	17.59	764	דרך מאושרת	
100.00	4346		100.00	4346	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>קו בניין עילי: קו הבניין העילי, המסומן בתשריט התכנית בקו נקודותיים בצבע אדום, מסמן את גבול הנסיגה של הקומה הרביעית.</p>
ג.	<p>תנאים להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום 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. 4. הכנת תכנית לצורכי רישום, תצ"ר. 5. הריסת כל הסככות, הגדרות בתחום התכנית.
ד.	<p>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.</p>
ה.	<p>פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו.	<p>חניה:</p> <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 אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ז.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח.	<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 הועדה המקומית.</p>
ט.	<p>הוראות בנושא חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל.

<p>י.</p>	<p>בתוספת בניה על גג משותף:</p> <p>1. 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'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
<p>יא.</p>	<p>הלחול מי נגר - תמ"א 34:</p> <p>ייתרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
<p>יב.</p>	<p>סטיה ניכרת:</p> <p>1. מספר הקומות וגובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. 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. 4. שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. מפלס ה- 0.00 הנקבע בתכנית, כמצויין בנספח הבינוי, הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. הריסת הבינוי המסומן להריסה הנו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	מבני ציבור, שטח להשלמה.
4.2.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט חום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור.
ב.	הוראות תכנית 2302 א' בעניין מגרש צ2 ממשיכות לחול על שטח זה.
ג.	השטח המסומן בתשריט באקסים בצבע שחור הינו שטח השלמה למגרש לבנייני ציבור צ2 עפ"י תכנית 2303 א' הנמצא מדרום לתכנית זו.
ד.	הוראות תכנית 2302 א' בעניין מגרש צ2 ממשיכות לחול על שטח זה.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.
ב.	הוראות תכנית 2302 א' בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים ממשיכות לחול על שטח זה.
ג.	השטח יועבר לידי הרשות המקומית כשהוא נקי מכל חפץ או מבנה.

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ב.	תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט.
ג.	השטח יועבר לידי הרשות המקומית כשהוא נקי מכל חפץ או מבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				1	3-4	12.20**	45	9	8	148	1,351.20	109.65	-	210.60	1,030.95	911	1	מגורים ב'

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.

* גובה המבנה הינו ממפלס ה- 0.00

** תותר תוספת חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים, ומעקה תקני בלבד, עד גובה שלא יעלה על 15.25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

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 וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 היטל השבחה

- 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.

6.3 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.

6.4 עצים לשימור ו/או להעתקה

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 בצבע כתום מיועדים להעתקה.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה תיאום תכנית הפיתוח עם אגף שפ"ע.
5. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע עבודות העתקת העצים בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות.
6. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ו/או עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

6.5 חיזוק מבנים - תמ"א 38

היתר לתוספות בנייה 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:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (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.

7. ביצוע התוכנית

הבניה המוצעת בנספח הבינוי תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.9.2014		080735723	אברהים אבו כף	מגיש התוכנית
16.9.2014		080735723	אברהים אבו כף	בעלי עניין בקרע
16.9.2014	אחמד אבו חוסיין אדריכל מ.ר. 16/9/2014	023234487	אחמד אבו חוסיין	עורך התכנית