

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0079251

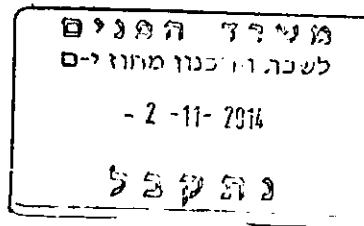
תוספת קומות לבנין קיים והקמת בנין חדש בשכ' א-שייאה, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



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

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד עם 50% זכויות בניה לפי תכנית מס' 3085 המאושרת. התכנית מבקשת שינוי יעוד השטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' (תא שטח מס' 2) ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 1).

בתא שטח מס' 2 קיים בנין ישן סביבו נבנו סככות, מבקשים להרוס את הכל, ולבנות בנין חדש למגורים ומבנים ומוסדות ציבור בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

בתא שטח מס' 1 קיים בנין בן 4 קומות, 2 הקומות העליונות נבנו ללא היתר בניה, מבקשים להכשרתם. קיים הליך משפטי נגד בנין מס' 2 על תוספת 2 הקומות. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות לבנין קיים והקמת בנין חדש בשכ' א-שייח, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0079251
1.2	שטח התכנית		1.119 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223388 קואורדינאטה X

631599 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באיזור צפון מערב א-שייח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		א שייח'	ירושלים

שכונה א-שייח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29993	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 3085.	ביטול	3085
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית עמ/9.	ביטול	עמ/ 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	29/10/2014	מחמד אבו גנאם		29/10/2014	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה בינוי, קווי בנין, מס' יח"ד, שטח לשימוש ציבורי וההריסות - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	29/10/2014	מחמד אבו גנאם		29/10/2014	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מחמוד אבו אל הווא			ירושלים	א טור (1)		02-6286115	02-6274686	
	ערפאת אסלאן			ירושלים	א טור (2)		02-6286115	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרומית שכי א-טור, אזור שייח..

(2) כתובת: דרומית שכונת א-טור, אזור שייח..

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מחמוד אבו אלהווא			ירושלים	א טור (1)		02-6286115	02-6274686	

(1) כתובת: דרומית שכי א-טור, אזור שייח..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד אבו אלהווא			ירושלים	א טור (1)		02-6286115	02-6274686	
בעלים	ערפאת אסלאן			ירושלים	א טור (2)		02-6286115	02-6274686	

(1) כתובת: דרומית שכי א-טור, אזור שייח..

(2) כתובת: דרומית שכי א-טור, אזור שייח..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	נחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	אל סהל (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: רח' אל סהל, שכ' א-טור..

(2) כתובת: שכ' בית חנינה, הדרך הראשית..

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 2 קומות לבנין קיים בן 2 קומות לסה"כ 4 קומות, והקמת בנין חדש בן 4 קומות למגורים מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 11 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד המגרש ממגורים 5 מיוחד למגורים בי ולמגורים ומבנים ומסדות ציבור.
2. קביעת בינוי עבור:
 - א. תוספת 2 קומות מעל בנין קיים למגורים בן 2 קומות-קיימות בפועל-, סה"כ 4 קומות.
 - ב. הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, קומת קרקע מיועדת חלקית לשימוש ציבורי.
 3. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין מסי' 1 ל- 473.27 מ"ר מתוכם 404.16 מ"ר שטחים עיקריים ו 69.11 מ"ר שטחי שירות.
 - והגדלתם לבנין מסי' 2 ל- 1272 מ"ר מתוכם 691 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ו 125 מ"ר לשימוש ציבורי ו 456 מ"ר שטחי שירות.
 - סה"כ שטחים מרביים בשטח התכנית 1745.27 מ"ר מתוכם 1095.16 שטחים עיקריים למגורים, 125 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש ציבורי ו 525.11 שטחי שירות.
 4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 5. הגדלת מסי' הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה לבנין מסי' 1 והגדלתם לבנין מסי' 2 ל 4 קומות.
 6. הגדלת מסי' יח"ד ל בנין מסי' 1 ל 7 יח"ד והגדלתם לבנין מסי' 2 ל 4 יח"ד.
 7. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו/או להעתקה.
 9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר.
 10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.119	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	+9
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,095.16	+535.66

מ"ר 559.5

לפי הקיים לפני 1967.

לפי 50% זכויות בניה, מגורים 5 מיוחד לפי 3085.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
מגורים ב'	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	2
		מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	2
		קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,119	מגורים 5 מיוחד
100	1,119	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
43.80	490.17	מגורים ב'
56.20	628.82	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,118.99	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. קווי הבנין הינם ע"פי המסומן בתשריט ונספח הבינוי.</p> <p>קווי הבנין התת קרקעיים הינם עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כנפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בנפח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 4.</p> <p>5. מעל בנין מס' 2 תותר תוספת 2 קומות(סה"כ 4 קומות כולל 2 הקומות הקיימות).</p> <p>תוספת הבניה תשמור על קו בנין של 3 מ' בחזית המערבית למעט חדר המדרגות.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>על גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית עפ"י הוראות שיקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הגדרות והבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ונספח מס' 1. תנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח ע"י מבקש ההיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ד	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. 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:</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. 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.</p>
4.2 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. גן ילדים, קהילה, רווחה, תרבות.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.2	הוראות
א	<p>בנינו ו/או פיתוח</p> <p>1. קווי הבנין הינם ע"פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי, קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. תותר הקמת בנין חדש בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. בקומת הקרקע של הבנין מס' 1 (כמסומן בנספח הבינוי) יופרשו 125 מ"ר לצורכי ציבור עם חצר צמודה בשטח של 150 מ"ר.</p> <p>4. השטח המסומן בנספח הבינוי באות (א) בצבע אדום וכן מותחם בקו ירוק מקוטע המצוי בקומת קרקע של הבנין (מפלס 0.00=768.46) בהיקף של כ-125 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים, שימוש קהילתי, רווחה או לתרבות. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.11. להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>6. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 7.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>4. מפלס החניה יקבע למפלס 0.766.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבינוי והגדרות המסומנים בתשריט להריסה מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום וקו נקודתיים לקו בנין תת קרקעי.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התרף וע"פ מידות תקניות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצורכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצורכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השימושים הציבוריים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי עם האגף למבני ציבור.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	6.תנאי למתן טופס 4 השלמת ביצוע השטח המיועד לצורכי ציבור.
ו	<p style="text-align: right;">זיקת הנאה</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ותשתיות ללא מגבלה כלשהי לשם הבטחת המעבר למגרשי המגורים הנמצאים מעבר לגבולות תכנית זו, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח.</p>
ז	<p style="text-align: right;">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								ש"כ	שטחי בניה	שירות	עיקרי						
(2)		0	4	(1) 12.6	4	25.9	96.6	473.27	0	0	69.11	404.16	490	2	2	מגורים	בי
(3)		1	4	(5) 12.48	7	34.3	202	1272	324	0	132	(4) 816	629	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (2)				
(3)	(2)	2	2	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים של מרחבים נוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- אחוזי הבניה המרביים למגורים ב' הינם 96.6%.
- אחוזי הבניה המרביים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים הינם 150%.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- התכסית התת קרקעית בתא שטח מס' 1 הינה 51.5% משטח המגרש.
- במבנה 1 קיימת הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של 125 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג עד גובה 15.3.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) כולל שטח בהיקף של 125 מ"ר לצורכי ציבור כמפורט בסעיף א 3 ו א 4.
- (5) מעל גובה זה (780.94=12.48) יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד גובה 15.3.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
6.2	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<ol style="list-style-type: none"> 1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל. 2. 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, כתנאי למתן היתר בניה. 3. 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. 4. 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. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית.
6.4	ניהול מי נגר
	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).
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר. 4. באחריות הזים להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק ממחלקת גנות. 5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 6. תזמון ההעתקות, וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. 7. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי הזים. 8. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
6.6	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבניה ומס הקומות המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (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 ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין

<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית),התשס"ב-2002. 4.סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי במסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל-1970.</p>	
<p>6.8 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.8</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>1.תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2.הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול את כל האלמנטים שידרשו. העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה . ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3.תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית)המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מותקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא 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. 4.תנאי למתן היתר בניה/חפירה/פיתוח יהיה אישור מורשה נגישות מת"וס לשירות הבנין. 5.תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטתלפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>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.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מחמוד אבו אל הווא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: ערפאת אסלאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
יזם	שם: מחמוד אבו אלהווא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: מחמוד אבו אלהווא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: ערפאת אסלאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה: אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 4623		