

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13618

שם התוכנית: הכשרת בניין והקמת בניין חדש בבית חנינא

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
15-3-15 א	
היות ציבורי	

**דברי הסבר לתוכנית****1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה**

נשוא תוכנית זו שני מגרשים המהווים חלק מחלקה 11 בגוש שומה 30605. שטח התוכנית 1,986.0 מ"ר. החלקה הינה בבעלות פרטית של מגיש התוכנית. ע"ג תא שטח 1 קיים מבנה מגורים ותא שטח 2 הינו מגרש ריק ופנוי. תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים. בתא שטח 2 התוכנית מייעדת שטח בנוי לצ"צ.

**2. רקע תכנוני לתוכנית**

בהתאם לתוכנית במ-3458 שטח התוכנית מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד. זכויות הבנייה באזור מגורים 5 מיוחד הן 50% בשתי קומות.

**3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל**

בתא שטח 1 הופק היתר בנייה מס' 52012 בתיק בניין 2000/713. ההיתר הופק ביום 22.03.2004. קיים בניין הבנוי בסטייה מהיתר. קיים הליך שיפוטי בעניין הבנייה החורגת מהיתר בבניין הקיים ע"ג תא שטח 1 (בניין מס' 1). התוכנית מציעה אטימת קומת הקרקע עד הוצאת היתר בנייה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p><b>הכשרת בניין והקמת בניין חדש בבית חנינה</b></p>	<p>שם התוכנית</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p><b>13618</b></p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>1.986 דונם</p>		<p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>	
<p>מהדורה 1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>15.06.2015</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>			
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>לי"ר</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה X 221375  
 קואורדינטה Y 639325

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חניא- צפון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
 שכונה בית חנינה- צפון  
 רחוב ביסאן  
 מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	11

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
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תוכנית המתאר של ירושלים	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר לירושלים.	687	16/07/1959 י' תמוז התשי"ט
במ/3458-א' תוכנית מתאר מפורטת לצפון בית חנינה	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית במ/3458-א'. הוראות תוכנית מק/5022-א' תחולנה על תוכנית זו.	4605	11/01/1998
5166-ב' תוכנית מתאר לחנייה בירושלים	• כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166-ב'. הוראות תוכנית 5166-ב' תחולנה על תוכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט התשי"ע
5022-א'	• כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5022-א'.	4847	30/01/2000 כג' שבט התש"ס

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	17	לי"ר	15.06.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	לי"ר
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	15.06.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	לי"ר
נספח בינוי	מחייב חלקית (*)	1:100 1:250	לי"ר	1	15.06.2015	מחמד קיימרי	ו. מחוזית	לי"ר

(\*) מחייב לעניין הריסות, גובה מרבי, מס' קומות מרבי, מס' יח"ד מרבי וקווי בניין מרביים.

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	מס' ד.א.	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	חסן אברהים חסן סילמי	711452402	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה	02-5838460	לי"ר	לי"ר	לי"ר	30605/11

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זכות	שם פרטי ומשפחה	מס' דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות	חסן אברהים חסן סילמי	711452402	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה	02-5838460	לי"ר	לי"ר	לי"ר

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מהנדס ומתכנן ערים	מחמד קיימרי	033712985	114600	מודון-ושמאות מקרקעין	לי"ר	רח' הלל 12, ירושלים	02-6249449	050-8957745	02-6249459	mkaimari@gmail.com
• מודד	מודד	נזאר אבו רגיב	--	1310	ירושלים-שירתי הנדסה, מידות ופיתוח	לי"ר	בית חנינה-ירושלים	02-6567605	לי"ר	02-6567604	--
• מתכנן תנועה	הנדסת תנועה וכבישים	מחמד עמרו	33163577	2939877	ירדן-תנועה וכבישים בע"מ		בן שדאד 8, ירושלים	02-6275463			infi@yardcn-eng.com

**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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה- מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה- 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**

- הכשרת בינוי קיים והגדלת זכויות בנייה בבניין קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' בתא שטח מס' 1.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 2.
- קביעת מס' יחידות דיור מרבי בתא שטח מס' 1 ל- 10 יח"ד ובתא שטח מס' 2 ל- 9 יח"ד.
- קביעת מס' קומות מרבי בתא שטח מס' 1 ל- 4 קומות ובתא שטח מס' 2 ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת סך שטחים בתא שטח מס' 1 ל- 1,688.0 מ"ר, מתוכם 1,506.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 182.0 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת סך שטחים בתא שטח מס' 2 ל- 2,601.0 מ"ר, מתוכם 1,257.0 מ"ר שטח עיקרי (הכוללים שטח של 125.0 מ"ר לגן ילדים) ו- 1,344.0 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת הוראות להריסת גדרות.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.986		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תוכנית א3458	-	2,638.0	+ 1,242.0	1,396.0	מ"ר	מגורים
מצב מאושר עפ"י תוכנית א3458	-	19	+7.0	12.0	מס' יח"ד	
-		125.0	125.0+	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	בניי/גדר/מדרגות להריסה		
ל"ר	ל"ר	ל"ר	001	001	אזור מגורים ב'
ל"ר	ל"ר	ל"ר	002	002	מגורים ומבנים ומסודות ציבור

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
61.33%	1,218.0 מ"ר	מגורים ב'	←	100.00%	1,986.0 מ"ר	מגורים 5 מיוחד
38.67%	768.0 מ"ר	מגורים ומבנים ומסודות ציבור		100.00%	1,986.0 מ"ר	סה"כ
100.00%	1,986.0 מ"ר	סה"כ				

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
	1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	תנאים למתן היתר
	2. הגשת תוכנית פיתוח הקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.	
	3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומיית ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.	
	4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשתה ואישורה של תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש ובגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, וכן הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף והמידות התקניות.	
	5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת דו"ח מחלקת הפיקוח על הבנייה בדבר ביצוע אטימת קומת הקרקע. לאחר קבלת ההיתר יתאפשר השימוש בקומת הקרקע.	
	6. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת אישור כיבוי אש.	
	1. קווי הבנייה יהיו כמצוין בתשריט.	הוראות בנייה
	2. זכויות בנייה בהתאם לטבלה בס' 5.	
	3. במסגרת התכנון תוכשר רחבת כיבוי אש בכפוף לחוק התכנון והבנייה.	
	4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי וקווי בניין מרביים.	
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאם לאבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	עיצוב אדריכלי
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	חנייה

1.	יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג
2.	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'.	
3.	תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
1.	גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו (למעט האמור בסעי' הגימשות) תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	סטייה ניכרת
2.	מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת לפי לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
3.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים (למעט האמור בסעי' הגימשות), צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
4.	סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	
1.	יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).	ניהול מי נגר
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה:	חיזוק מבנים – תמ"א 38
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:	
2.	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.	
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).	
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 ליעודו החדש של המבנה.	

4.2 אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		4.2
שימושים		4.2.1
א. מגורים ומבני ציבור - בקומת הקרקע		
ב. מגורים - בקומות שמעל קומת הקרקע		
הוראות		4.2.2
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.		תנאים למתן היתר
2. הגשת תוכנית פיתוח הקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.		
3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומימי ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.		
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשתה ואישורה של תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך גבולות המגרש ובגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים, וכן הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף והמידות התקניות.		
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי בקומת הקרקע עם אגף למבני ציבור. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע השטח המיועד לצורכי ציבור לשביעות רצון האגף למבני ציבור.		
1. קווי הבנייה יהיו כמצוין בתשריט.		הוראות בנייה
2. זכויות בנייה בהתאם לטבלה בסי' 5.		
3. א. בקומת הקרקע יוקצה שטח בנוי של 125.0 מ"ר למבני ציבור וכן חצר בגודל של 150.0 מ"ר לשימוש גן ילדים. ב. שטח זה מיועד לשימוש ציבורי בלבד לטובת גן ילדים. ג. לא יותר ניווד שטחי הציבור לשימושים אחרים. ד. על סעיף זה סעיף 6.5 - הפקעה ורישום.		
4. מודגש בזאת כי נספת הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי וקווי בניין מרביים.		
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאם לאבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.		עיצוב אדריכלי

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	.1	חניה
יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	.1	קולטי שמש על הגג
גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו (למעט האמור בסעי' הגימשות) תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	.1	סטייה ניכרת
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.	.2	
קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים (למעט האמור בסעי' הגימשות), צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	.3	
סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	.4	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (1)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני					צידי- שמאלי	אחורי	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות
מגורים ב'	001	1,218.0	1,506.00	182.0	0.00	0.0	10	8	36%	13.32 מ' מעל כניסה קובעת (2)	4	0	0	0	0	139%	1,688.0 מ"ר	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	002	768.0	(1) 1,257.00	210.0	00.00	1,134.0	9	12	40%	16.64 מ' מעל כניסה קובעת (3)	5	2	0	0	0	339%	2,601.0 מ"ר	
סה"כ		1,986.0	(1) 2,763.00	392.00	0.00	1,134.00											4,289.0 מ"ר	

הערות לטבלה:

(1) השטח הנ"ל כולל שטח המיועד לגן ילדים בקומת הקרקע (כ- 125.0 מ"ר) בתא שטח 2. סה"כ אחוזי בנייה בתא שטח 2 ללא השטח המיועד לגן ילדים: 175% (מעל הכניסה הקובעת)

(2) תותר הקמת חדר יציאה לגג ו/או חדר מכוונות מעל גובה זה עד לגובה 14.57 מ'.

(3) תותר הקמת חדר יציאה לגג ו/או חדר מכוונות מעל גובה זה עד לגובה 18.20 מ'.

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.  
לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הוראות בנושא עתיקות**

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.

**6.3 פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

**6.4 חלוקה ורישום**

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. 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.

**6.5 הפקעות ורישום**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

**6.6 גדר/מבנה/ חריגות בניה להריסה**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.  
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.  
היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.7 ניהול מי נגר**

ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.  
תנאי לאיכלוס יהיה:


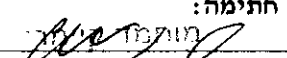
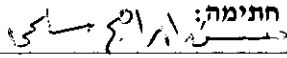
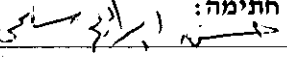
- א. הסדרת התנייה הציבורית (מדרכות ומפרצי הורדה ואיסוף נוסעים).
- ב. השלמת ביצוע השטח המיועד לצרכי ציבור לשביעות רצון האגף למבני ציבור.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך: 15.06.2015	חתימה: 	שם: חסן אברהים חסן סילמי ד.א. 711452402	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 15.06.2015	חתימה: 	שם: מחמד קיימרי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	מחמד קיימרי מנהל עסקת ערים מ"ר 114800	תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 15.06.2015	חתימה: 	שם: חסן אברהים חסן סילמי ד.א. 711452402	יזם בפועל
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך: 15.06.2015	חתימה: 	שם: חסן אברהים חסן סילמי ד.א. 711452402	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	