

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0116848

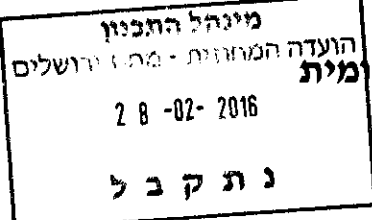
תוספת שתי קומות על בניין קיים+ הצעת בניין חדש בשכ' בית חנינה.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית



אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____
הועדת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.02.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדת המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת שתי קומות על בניין קיים+ הקמת בניין חדש בשכ' בית חנינה.- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית חנינה צפון ירושלים בתחום התכנית המאושרת 3681א. על שטח 1835 מ"ר, היעודים המאושרים ע"פ התכנית המאושרת 3681א הם :

1- אזור מגורים 5 מיוחד.

מצב בניין קיים

בתא שטח מסי 1 קיים בניין בן /שתי קומות עם היתר שמספרו 2000/850, סה"כ שטחים ללא היתר 17 מ"ר.

מצב בניין מוצע :

1. התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים במסגרת קונטור הבניין הקיים, סה"כ 4 קומות, 8 יח"ד.

2. התכנית מציעה בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה בתא שטח מסי 2 סה"כ 10 יח"ד.

3. התכנית מקצה גן ילדים בקומת הקרקע בבניין החדש.

הקרקע היא בבעלות של המגשים .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות על בניין קיים+ הצעת בניין חדש בשכ' בית חנינה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0116848

מספר התכנית

1.835 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

221066 קואורדינאטה X

637564 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בישוב בית חנינה מחוז ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 נושם וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		121-124

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושם ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א3681	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15. תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	4884	3594	25/05/2000
א/3681	שינוי	תכנית זו משנה בתחומה רק את המפורט בתכנית א3681 וכל יתר ההוראות בתכנית א3681 ממשיכות לחול.	4594	862	04/12/1997
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית א/5166, הוראות תכנית א/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/3458 א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3458 א.	4605	1269	11/01/1998

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נירה שובל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נירה שובל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 200		13/01/2016	מואייד קואסמי	13/01/2016	מחייב לעניין: קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות וגובה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/02/2016	מואייד קואסמי	15/02/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מסטפא חסניין			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5652748	02-5652748	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מסטפא חסניין			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5652748	02-5652748	
אחר	מוסטפא סולימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5657145	02-5657145	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מר' מוסטפא סולימון ת.ז. 81660931, מאפי כוחם מר' עאדל חמד ד.א. : 140647503 ומר' פריד חמד ד.א. : 208180736 בעלי תא שטח מס' 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667	נירה שובל תכנון עירים	ירושלים	מורגנטאו הנרי	21	02-5865787	02-5865787	misrad.hetzz@gmail.com
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

תכנית מס': 101-0116848 - שם התכנית: תוספת שתי קומות על בניין קיים+ הצעת בניין חדש בשל' בית חנינה.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	תופיק ג'בארה	991	ירושלים הנדסה ומדידות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	



רשות המבחן
משרד התכנון והבנייה



רשות המבחן
משרד התכנון והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 של שתי קומות על בניין קיים, והקמת בניין חדש בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' בתא שטח 1 ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2.
- 2- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בתא שטח מס' 1 לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
- 3- קביעת בינוי להקמת בניין חדש בתא שטח מס' 2 בן 6 קומות מעל קומת חנינה תת קרקעית, לשם יצירת 10 יח"ד חדשות.
- 4- קביעת שימוש עבור שטח לגן ילדים בקומת הקרקע בתא שטח מס' 2. וקביעת הוראות להקמתו.
- 5- קביעת שטחי הבניה בתא שטח מס' 1 ל- 1281 מ"ר (מתוכם 1155 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 126 מ' שטחי שירות.
- 6- קביעת שטחי הבניה עבור הבניין החדש בתא שטח מס' 2 ל- 2264.2 מ"ר מתוכם 1583.2 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 806 מ' שטחי שירות (כולל שטח גן ילדים).
- 7- קביעת קווי בניין חדשים.
- 8- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 10- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.835			
סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+125	125	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+10	18	ע"פ התכנית המאושרת א3681
מגורים (מ"ר)	מ"ר	918	+1,695.2	2,613.2	ע"פ התכנית המאושרת א3681

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
מגורים ב'	1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,836	100
סה"כ	1,836	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	931.13	50.73
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	904.17	49.27
סה"כ	1,835.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות הוראות בינוי קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
ב	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 סלולוריים), 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. ד. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתא שטח מס' 1 בתחום הדרך המאושרת בחזית המגרש.</p>
ד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <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. 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>

4.1	מגורים ב'
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכב על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח בלבד.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. גן ילדים/ מעון יום.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. תותר בניית בניין בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 10 יח"ד חדשות, ושטח לצורכי ציבור בקומת הקרקע במפלס (+741). כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>א. בתחום הבניין בקומת הקרקע במפלס (+741) יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים או מעון יום, שטח הגן הילדים לא יפחת מ-125 מ"ר שטח מבונה וחצר צמודה בשטח של כ-150 מ"ר.</p> <p>ב. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים בתחום חזית הבניין.</p> <p>ג. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים.</p> <p>ד. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>ה. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו לסטנדרט הבניה ולא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>ו. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור.</p> <p>ז. השימוש בשטח הני"ל יהא ציבורי בלבד, בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה, רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> <p>ח. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראות סעיף 6.12 (הפקעות לצרכי ציבור).</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2



משרד
התכנון והתעשייה



משרד
התכנון והתעשייה



משרד
התכנון והתעשייה

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	שרות	עיקרי					
(3)		0	4	(2) 12.2	9	35	(1) 138	1281	0	0	126	1155	931	1	מגורים	מגורים ב'
(3)		1	6	(2) 20.1	11	36	(5) 264	2389.2	636	0	170	(4) 1583.2	904	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



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



מחוז תל אביב
רמת השרון

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	2	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 המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים בתא שטח מס' 1 הינם 138%.
- (2) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקי תיקני כמפורט בנספח הבנוי.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) כולל 125 מ"ר מיועדים לשימוש ציבורי לטובת גן ילדים.
- (5) אחוזי בניה מירביים בתא שטח מס' 2 בשימוש מגורים הינם 180% מעל הקרקע.



מחוז תל אביב
רמת השרון

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשלי"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> <p>2. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח- 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח- 1978.</p> <p>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח- 1978 וחוק רישות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך (לפי תכנון כביש 21) ולתאם את הכניסות על פי התכנון לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה / או רישום</p> <p>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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% 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>6.5</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין</p>

<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן בתא שטח מס' 1 בתחום הדרך המאושרת תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. השימוש לצרכי ציבור (גן ילדים/ מעון יום) כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. 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.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.7 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.7</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. על תחום התוכנית חלות הגבלות בגין שדות תעופה עטרות, תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית, הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות ביטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים בזמן הבניה הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו.</p> <p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), 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>ד. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבנייה המסומנת להריסה לרבות בתוואי הדרך.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים לענין גן הילדים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה והכשרת חדרי מדריגות מוגן לבנין החדש בתא שטח 2.</p>	

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>ת. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים בעניין תכנון מתקן אשפה בתוך שטח המגרש והגדרת המיקום וגודל המתקן.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p>	
6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
<p>המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
6.11 היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<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

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
כל בניין בנפרד.	הבנייה תבוצע בשלבים	1
1. הסדרת דרך גישה. 2. הריסת הגדרות וחריגות הבניה בתחום הדרך המאושרת.	תנאי להיתר בניה ראשון	2
תאום תכנון השטח הציבורי המבונה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	תנאי למתן היתר בנייה	3
הקמת השטח הציבורי להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו..	תנאי לטופס אכלוס	4

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

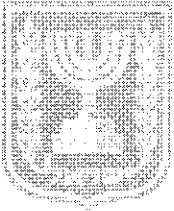
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מסטפא חסניין שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: <i>28.2</i>
		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מסטפא חסניין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: <i>28.2</i>
		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מוסטפא סולימאן שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר תאריך: <i>18/2/2016</i>
		חתימה: <i>[Signature]</i>

עורך התכנית	שם: נירה שובל שם ומספר תאגיד: נירה שובל תכנון עירום	סוג: עורך ראשי תאריך: <i>24.2.16</i>
		חתימה: <i>[Signature]</i>



מנהל תכנון
מחוז תל אביב



מנהל תכנון
מחוז תל אביב