

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0106732

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת אום טובא

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד המגורים - מחוז ירושלים

התכנית: הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת אום טובא

*Handwritten signature*

מאשר את התכנית

התכנית: הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת אום טובא

*Handwritten signature*

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
17-09-2015  
נתקבל

## דברי הסבר לתכנית

- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
  2. התכנית מציעה הקמת מבנה חדש, בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית לפי המדניות.
  3. התכנית מפרישה 40% משטחה לצורכי ציבור-(דרך וגינה ציבורית)  
רקע תכנוני לתכנית:
  1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" לפי תכנית א2302.
  2. אחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית המאושרת הם 50% משטח המגרש, ומטרתה העיקרית של התכנית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
  3. עפ"י תכנית המתאר החדשה, ניתן לבנות 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.  
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
  1. המגרש אינו בנוי.
  2. התכנית מציעה בנית 24 יחידות דיור.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעל הקרקע:
- מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
 הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת אום טובא

מספר התכנית 101-0106732

1.2 שטח התכנית 3.289 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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

222168 קואורדינטה X

626215 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית מבית הספר של שכונת אום טובא, לפי תרשימי הסביבה המצורפים בתשריט התכנית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אום טובא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30795	לא מוסדר	חלק	1-2	

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
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מבטלת את תכנית 2302 / א.	ביטול	א / 2302 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מתאר 62	ביטול	62 ✓

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				חאזם יונס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			חאזם יונס			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:200	1	24/01/2015	איהאב זין		04/03/2015	מחייב לעניין מספר הקומות, גובה הבניין, קווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		15/12/2014	איהאב זין		16/12/2014	תשריט מצב מאושר גליון 1:	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	פרטי	עלי בקראט			ירושלים	צור בחר )		02-5021270	02-5021270	
					(1					
פרטי	פרטי	עיסא חמאדה			ירושלים	צור בחר )		02-5021270	02-5021270	
					(1					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת צור באהר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי בקראט			ירושלים	צור בחר(*)		02-5021270	02-5021270	
בעלים	עיסא חמאדה			ירושלים	צור בחר(*)		02-5021270	02-5021270	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר	ירושלים	אל אצמע		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
				אדריכלים	סמ 01					ail.com

תכנית מס': 101-0106732 - שם התכנית: הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת אום טובא

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדר' וה. בניין ומורשה נגישות	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס ומודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zahav.net.il



## 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
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז ירושלים.
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים.

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

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית לשם יצירת 24 יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג.
2. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח ציבור פתוח.
3. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש כמתואר בנספח הבינוי מס' 1.
3. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים 5128.62 מ"ר מתוכם 2989.36 מ"ר שטחים עיקריים, ו-422.40 מ"ר שטחי שירות ו 1716.86 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לעניין השצ"פ.
8. קביעת מספר יחידות הדיור ל-24.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.289	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	10	+14
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,259	+1,730.36
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	24	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,989.36	

מצב מאושר מתוקף תכנית 2302-א- אחוזי הבניה הינם 50% משטח המגרש המיועד למגורים.

מצב מאושר מתוקף תכנית 2302-א- אחוזי הבניה הינם 50% משטח המגרש המיועד למגורים.

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
דרך מאושרת	3
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	771.72	23.46
מגורים 5 מיוחד	2,517.97	76.54
סה"כ	3,289.69	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	771.72	23.46
מגורים ג'	1,970.87	59.91

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
16.63	547.1	שטח ציבורי פתוח
100	3,289.69	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך הצפונית והדרומית לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
ב	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ג	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין יקבע בהתאם למפלס הדרך המאושרת המתוכננת כפי שיקבע ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. שטחי הבניה המירביים הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר מעבר לשטחי הבניה המירביים והמפורטים בתכנית זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>

4.1	מגורים ג'
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל 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 הנייל 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. 5. לא יונתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). 6. תנאי לקבלת היתר בניה למגרש המגורים יהיה אישור תכנית פיתוח לשצ"פ ע"י מחלקת שפ"ע, תנאי לקבלת היתר אכלוס למבנה המגורים יהיה השלמת ביצוע השצ"פ. 7. תנאי למתן היתר יהיה נטיעת עצים בוגרים בשטח מגרש המגורים בתיאום עם מחלקת שפ"ע. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות העתיקות. 9. תנאי להיתר בניה יהא אישור תוכניות ביצוע של קטע הדרך המחבר את הכניסה לכביש הסטוטורי הקיים בפועל.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>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>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) דבר 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 ליעודו החדש של המבנה.</p>

4.1	<b>מגורים ג'</b>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר, נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס 4.                  ד. באחריות היום להציג רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות                  ה. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היום.</p>
יב	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי מספר 1.                  2. לעת מתן היתר בניה תותר במידת הצורך תוספת שטחי חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי מספר 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	גינה ציבורית
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטח הצבוע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תכנון פיתוח לשטח זה באישור אגף שפייע הוא תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית.                  2. השטח יפותח כגן לשימוש הציבור, השימושים המותרים בשטח זה הם מתקני משחקים, פרגולות, גינון ונטיעות.                  3. תנאי לקבלת טופס איכלוס הינו פיתוח הגינה הציבורית בתיאום עם אגף שפייע.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.                  2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</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)		תאי שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 3	(3) 3	1	4	(2) 12.48	12.18	24	44	260	5128.62	1716.86 (1)	0	422.4	2989.36	1970.87	1 מגורים ג'	



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	מגורים ג'
קדמי (3) 3	אחורי (3) 3	1	

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(\*) שטחי החניה אינם מחייבים, שטחים אלו ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

- שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) - שטחי החניה התת קרקעית הינם מנחים בלבד, שטחים אלו ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה.

- שטח המדרגות יחשב כשטח שירות גם בקומת הקרקע.

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 16.90 מ' ומעקה בגובה תקני.

(3) לפי המסומן בתשריט התכנית.





## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>הפקעות /או רישום</b>
	<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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תשריט חלוקה כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.2	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
6.3	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.4	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לקבלת היתר בניה למגרש המגורים	אישור תכנית לפיתוח לשצ"פ ע"י אגף שפ"ע.
3	תנאי למתן טופס 4	<p>א. השלמת ביצוע השצ"פ.</p> <p>ב. ביצוע של הדרך לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> 8.9.2015 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> 	<b>שם:</b> עלי בקראט <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> 8.9.2015 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> 	<b>שם:</b> עיסא חמאדה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> 8.9.2015 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> עלי בקראט <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> 8.9.2015 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> עיסא חמאדה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> 8/9/15 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> חאזם יונס <b>שם ומספר תאגיד:</b> אלדאר אדריכלים	<b>עורך התכנית</b>

אלדאר אדריכלים  
 רחוב ימית 10  
 תל אביב 6102502  
 02-5021115