

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0059410

הקמת 4 בנייני מגורים חדשים, בבית צפאפא.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
13-12-2015
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.6.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בבית צפאפא בירושלים. התכנית מאפשרת הריסת מבנה קטן קיים והקמת ארבעה בנייני מגורים בעלי 6 קומות מעל 2 קומות מרתף מתחת לקרקע 47 יח"ד, על גבי חלקה המיועדת בתכנית המאושרת מס' 3488 למגרשים למגורים, שטח נוף פתוח ושטח לדרך ו/או עיצוב נוף. מבוקש בינוי של 240% שטחים מרביים מעל הקרקע. החנייה הינה תת-קרקעית. אין עבירות בניה מגישי התכנית הם בעלי השטח

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית מספר התכנית	שם התכנית	הקמת 4 בנייני מגורים חדשים, בבית צפאפא.
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0059410
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף 4.118 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית	
		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

219328 קואורדינאטה X

627236 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית צפאפא ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית צפפה		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30282	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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



תכנון ובינוי ירושלים



תכנון ובינוי ירושלים



תכנון ובינוי ירושלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3488 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3488.	3432	1701	05/1987
5166 / ב ✓	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 55166. הוראות תכנית 5166 בחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 בחולנה על תוכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסן עבד אל קאדר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200		26/12/2013	חסן עבד אל קאדר		02/06/2015	מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומספר קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/12/2013	חסן עבד אל קאדר		27/04/2015	גליון: 1	לא



משרד התכנון והתשתיות

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



משרד התכנון והתשתיות

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	אבו אחמד חאתם			ירושלים	הרב הרצוג	21	074-7137000	074-7137001	aham@gsher-law.com
	פרטי	גפאל רמזי			ירושלים	בית צפפה		052-2401437	074-7137001	hatem@gsher-law.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבו אחמד חאתם			ירושלים	הרב הרצוג	21	074-7137000	074-7137001	hatem@gsher-law.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבו אחמד חאתם			ירושלים	הרב הרצוג	21	074-7137000	074-7137001	aham@gsher-law.com
בעלים	גפאל רמזי			ירושלים	בית צפפה		052-2401437	074-7137001	hatem@gsher-law.com

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	חסן עבד אל קאדר	121334		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	נואר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	אדריכל	שמאל דוידסון	66610	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

(1) כתובת: בית חנינא - כביש ראשי.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות ו-47 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5, שטח נוף פתוח, ושטח לדרך ואו טיפול נופי לאזור מגורים ד', לשטח ציבורי פתוח ולשטח לדרך ואו טיפול נופי.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ל-4 מבני מגורים.
3. קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 מעל 4 קומות תת קרקעיות.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המרבי בארבעת המבנים ל-46 יח"ד.
5. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם לשיעור של-9962 מ"ר כולל שטחי חניה תת קרקעית מתוכם 4267 מ"ר שטחים עיקריים, 1475 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-4220 מ"ר שטחי חניה ומחסנים מתחת הקרקע.
6. קביעת שלביות ביצוע.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עצים לעקירה ועצים להעתקה.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.118

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	צב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	46		+37	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,267		+3,370	897	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ואו טיפול נופי	501
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך ואו טיפול נופי	501
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ואו טיפול נופי	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,795	43.59
שטח לדרך ואו עיצוב נוף	640	15.54
שטח נוף פתוח	1,683	40.87
סה"כ	4,118	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	589.06	14.17
מגורים ד'	2,393.08	57.56

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
28.28	1,175.68	שטח ציבורי פתוח
100	4,157.82	סה"כ



המשרד לתכנון
וערים



המשרד לתכנון
וערים



המשרד לתכנון
וערים

4. יעודי קרקע ושימושים



מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי /או פיתוח	א
מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.	
בינוי /או פיתוח	ב
תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בבניין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).	
בינוי /או פיתוח	ג
זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992	
הוראות בינוי	ד
א. על החלקה ייבנו 4 בניינים. קווי הבניין ההיקפיים בחלקה יהיו 4 מ' לגבולות החלקה הבניין בין המבנים יהיו 6 מ'. ב. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.	
חשמל	ה
תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
תקשורת	ו
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית	
חניה	ז
1. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. לעת מתן היתר בניה תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת כולל שטחי החניה הנוספים הדרושים לכך.	
היטל השבחה	ח
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא	

4.1	מגורים ד'
	<p>יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>הריסות ופינויים הקירות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 101-0059410 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p>
י	<p>סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלא מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
יא	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
יב	<p>פסולת בניין באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p>
יג	<p>קווי בנין 1. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה המוצעת ע"פ תכנית זו. 2. קווי הבניין התת קרקעיים הינם עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
יד	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
טו	<p>תנאים למתן היתרי בניה 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</p>



מגורים ד'	4.1
<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את המיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ המזרחי והמערבי. יש לתכנן גישה להולכי רגל נגישה לשצ"פ מהצד הצפוני של החלקה, לשצ"פ המערבי. תוגש תכנית פיתוח לאזורים אלו בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש גל פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תושבייה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון למיגון אקוסטי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה.</p> <p>י. הכביש שבמזרח לחלקה יפותח לפי הנחיות העירייה בקטע שמול רזית המגרש כולל מדרכה ותאורה כתנאי לטופס 4 (לפי הנחיות העירייה). הפיתוח יהיה חלק מהיתר הבניה ותנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בטיחות אש ואישורה ע"י המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>יב. תיאום מוקדם עם חברת חשמל מזרח ירושלים, לצורך אספקת חדר שנאים במידות 6*4 מ' בתוך הבניין או המגרש. אין להתחיל בעבודות הבניה לפני גמר התיאום המוקדם עם חברת החשמל.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו ויתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכורכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן אחראיים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קווי ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היעוץ</p>	<p>טז</p>



מגורים ד'	4.1
<p>המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודותו תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4</p>	
<p>עתיקות 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>	יז
<p>חומרי הפירה ומילוי תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	יח
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. סקר ונספח העצים המסומנים על פי סעיפים 5-7 יוטמעו במסמכי התכנית לתב"ע. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות הזים ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7. 3. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקת העצים לפי מפרט מקצועי; הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7. 4. באחריות הזים להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 5. סימון בתשריט-עצים לשימור: 20 עצים: 7 שקד מצוי (מס' 22, 23, 42, 43, 45, 47, 48). 1 אלת הבוטנה (מס' 20). 1 אורן הגלעין (מס' 21). 8 זית אירופי (מס' 36-41, 44, 46). 2 ברוש מצוי (מס' 28, 29). 1 אורן ירושלים (מס' 35). כלל העצים בשצ"פ לשימור-אלא אם נקבע אחרת בידי אגרונום. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 6. סימון בתשריט-עצים להעתקה: 14 עצים: 1 שסק (מס' 2). 6 שקד (מס' 6, 11, 17, 18, 19, 34). 1 תפוח (מס' 10). 2 תאנה (מס' 12, 27). 1. אלת הבוטנה (מס' 14). 3 זית ארופאי (מס' 24, 25, 26). תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתחזקו ע"י הזים. 7. סימון בתשריט עצים לעקירה: 13 עצים: 10 שקד (מס' 3, 5, 7, 8, 9, 15, 30, 31, 32, 33). 1 גפן (מס' 4). 2 תאנה (מס' 13, 16). פיצוי נופי באחריות הזים בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 3 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ'. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	יט
<p>ניהול מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח</p>	כ



<p>4.1 מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	
<p>4.2 שטח ציבורי מתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>4.3 דרך /או סיפול נופי</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק וחול הוא שטח של דרך /או עיצוב נוף.</p>	<p>א</p>



תכנון



תכנון



תכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



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	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחל לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
4	6	19.8	19	46	416	9962	4220		1475	4267	2393	1	מגורים די'

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 המרביים מעל הקרקע הם 240% משטח המגרש.

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) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.



6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר בניית החניון המשותף תותר בניית כל בניין בנפרד.	הוראה זו הינה הוראה מחייבת. כל שינוי בהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת, כקבוע בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	תאריך: 01/12/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: אבו אחמד חאתם שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 01/12/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: גפאל רמזי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 01/12/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: אבו אחמד חאתם שם ומספר תאגיד:	יזם	
תאריך: 01/12/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: אבו אחמד חאתם שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע	
תאריך: 01/12/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: גפאל רמזי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע	
תאריך: 01/12/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי	שם: חסן עבד אל קאדר שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית	

