

1014644

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0173310

שני בנייני מגורים בשכונת אל טור, ירושלים.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - ירושלים
22-11-2015
נ ו ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.11.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד עם 50% זכויות בניה ודרך מאושרת לפי תכנית מס' 3085 המאושרת.
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת למגורים ב', ממגורים 5 מיוחד לדרך מוצעת ודרך משולבת.
על המגרש קיימים 2 בניינים, אחד בחריגות מהיתר שנתקבל (בנין מס' 2) והשני ללא היתר (בנין מס' 1) סה"כ שטחים ללא היתר 727 מ"ר בשני הבניינים.
מוצע בבנין מס' 1 הכשרת בניה ותוספת 2 יח"ד, ובבנין מס' 2 הכשרת תוספת בניה בקומת קרקע ותוספת אגף חדש למגורים.
בתאריך 09.06.2013 הוגשה תכנית עם שטח יותר גדול והתכנית נדחתה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מסיבות שונות (תכנית מס' 101-0056515).
התכנית החדשה עונה על הבקשות של הועדה.
קיים הליך משפטי נגד בעלי הנכס.
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שני בנייני מגורים בשכונת אל טור, ירושלים.
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	101-0173310
1.2	שטח התכנית	1.710 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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

224009 קואורדינאטה X

631861 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור אל חרדוב, שכי אטור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אטור.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	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

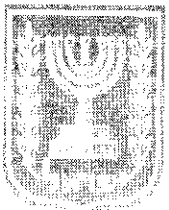
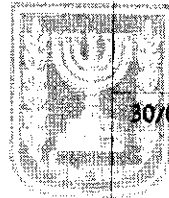
לא רלוונטי

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
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 ✓
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 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 את תכנית מס' 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				מחמד אבו גנאם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מחמד אבו גנאם			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	31/05/2015	מחמד אבו גנאם		27/06/2015	נספח מס' 1 מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בינוי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מרביים והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/11/2015	מחמד אבו גנאם		16/11/2015	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	חליל אבו גנאם			ירושלים	(1)		02-6262038	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור אל חרדוב, שכי אטור..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סופיאן אבו אל הווא			ירושלים	אל חרדוב	(1)	02-6274686	02-6274686	
בעלים	חליל אבו גנאם			ירושלים	אל חרדוב	(1)	02-6262038	02-6274686	

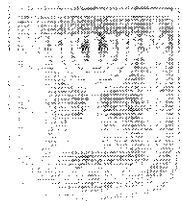
(1) כתובת: אזור אל חרדוב, שכי אטור..

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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	(1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	נואר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה	(2)	02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: אזור אל סהל, מזרחית שכי אטור..

(2) כתובת: הדרך הראשית, שכי בית חנינה..



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
לי"ר.	לי"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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים ותוספת קומות לבנין שני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 מיוחד ומדרך מאושרת למגורים ב', לדרך מוצעת ולדרך משולבת.

2. קביעת הבנויים הבאים:

א. בנין מס' 1-הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות (חלקית קיים בפועל) לשם יצירת 8 יח"ד.

ב. בנין מס' 2-חפירת שטח בקומת קרקע, תוספת קומה עליונה מעל הבנין הקיים ותוספת אגף חדש בן 4 קומות

מעל קומת חניה תת קרקעית לשם תוספת 4 יח"ד(סה"כ 8 יח"ד)

3. הגדלת מס' הקומות המרביים ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לכל הבנינים.

4. הגדלת שטחי הבניה המרביים בבנין מס' 1 ל 985.80 מ"ר מתוכם 853.80 מ"ר שטחים עיקריים ו 132 מ"ר שטחי

שירות, והגדלתם בבנין מס' 2 ל 1101 מ"ר מתוכם 750 מ"ר שטחים עיקריים ו 351 מ"ר שטחי שירות.

סה"כ שטחים מירביים בתחום התכנית 2086.80 מ"ר מתוכם 1603.8 מ"ר שטחים עיקריים ו 483 מ"ר שטחי

שירות.

5. קביעת סך יח"ד ל 16 יח"ד.

6. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.

7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

8. קביעת הוראות למימוש התכנית.

9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

11. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת לביטול.

12. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.71			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+13	16	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	563.5	+1,040.3	1,603.8	

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	2
דרך מוצעת	4
דרך משולבת	5
מגורים ב'	3,1

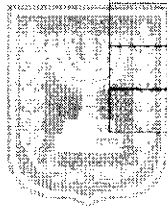
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	3
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4
מבנה להריסה	דרך משולבת	5
מבנה להריסה	מגורים ב'	3,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	606	35.44
מגורים 5 מיוחד	1,104	64.56
סה"כ	1,710	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	144.23	8.43

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.01	222.58	דרך מוצעת
7.35	125.65	דרך משולבת
71.21	1,217.99	מגורים ב'
100	1,710.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הבינויים כמפורט להלן: א. תא שטח מס' 1- חפירת שטח בקומת קרקע לשם תוספת יח"ד אחת (בנין מס' 2), תוספת קומה עליונה ואגף חדש למגורים. ב. תא שטח מס' 3 הקמת בנין חדש למגורים (בנין מס' 1) בן 4 קומות לשם יצירת 8 יח"ד לחלקית קיים (בפועל). 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 3. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ומאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות הרשתית 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. 4. 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. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית לדרך גישה אל המגרש (תכנית פיזית ותכנית הסדרי תנועה). 6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכשרת רחבות הערכות ודרכי גישה למבנה על פי חוק ת"ב. בשלב הוצאת היתר בניה יש להגיש תכניות לאישור מחלקת כבאות.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>8. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום מדרכה, כביש, שביל הולכי רגל וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול אגף שפע בין היתר לעצים בתחום הקו הכחול.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול מחלקת נגישות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת תברואה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך - כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך - כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. בדרך זו יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.4.2	הוראות

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	
								צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות
(4)	(4)	(3) 1	4	(2) 17	13	8	35	(1) 184	1101	142	0	209	750	598	2	1	מגורים	בי' מגורים
(4)	(4)	0	4	(5) 12.3	12	8	36	159.5	985.8	0	0	132	853.8	618	1	3	מגורים	בי' מגורים

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

קו בנין (מטר)	קדמי (4)	אחורי (4)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	(4)	(4)	2	1	מגורים	מגורים ב'
	(4)	(4)	1	3	מגורים	מגורים ב'

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 לרבות שטחי חניה ו שטחים של מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 גובה הבינוי לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע הינם 160%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג תקני.
- (3) קומת החניה עבור האגף החדש בבנין מס' 2.
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג ..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>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>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה / או רישום</p> <p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל. ב. 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. ג. 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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 בניה 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 413 (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>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת</p>	<p>6.6</p>

6.6	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>4. יש להגיש סקר עצים ונספח מותאם ע"פ הנחיות פקיד היערות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תווד אגף שפ"ע.</p>
6.7	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ב. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p>
6.8	<p>פסולת בניין</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>
6.9	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
6.10	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>בניין וגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.11	<p>היטל השבחה</p> <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	<p>הפקעות לצרכי ציבור</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 (לכל בנין נפרד)	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חליל אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סופיאן אבו אל הווא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חליל אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים-סלטאן סלימאן	סוג: עורך ראשי	תאריך: אבו גנאם מחמד אדריכל חתימה: ר.מ. 74623

