

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0143362

הקמת בנין חדש והכשרת בנין קיים בשכ' שועפאט, ירושלים

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' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.10.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר מר _____

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
מדובר באזור המיועד למגורים 1 מיוחד, דרך מאושרת, שטח ציבורי ושטח לזיקת הנאה לציבור מעל חניה תת קרקעית.
התכנית עניינה הוא שינוי יעוד השטח המיועד למגורים 1 מיוחד וזיקת הנאה לציבור למגורים ב, הגדלה באחוזי הבניה המותרים, הגדלה במס' הקומות ל 3 קומות (בנין מס' 1 ובנין מס' 2) ו ל 4 קומות מעל 3 קומות חניה (לבנין מס' 3) והגדלה במס' יח"ד המותרים בבנין מס' 1 ל 11 יח"ד ובבנין מס' 3 ל 8 יח"ד.
קביעת שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 1 ל 1671.13 מ"ר, לבנין מס' 2 ל 818.87 מ"ר ולבנין מס' 3 ל 1958.25 מ"ר.
הקמת בנין מגורים חדש למגורים בן 4 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית :
על השטח שחלה עליו התכנית המוגשת קיימים 2 בנינים - בנין מס' 1 שאושר בתכנית מס' 10298 ובנין מס' 2 עם הכשרה של כ 68 מ"ר (מיועדים להריסה בתכנית מס' 10298).
השטחים המאושרים בתכנית מס' 10298 הם 2345 מ"ר.
השטחים הקיימים בהיתר בניה הם 912.50 מ"ר.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הקמת בנין חדש והכשרת בנין קיים בשכ' שועפאט, ירושלים |
| | | מספר התכנית | 101-0143362 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 3.272 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 | לי"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

222209 קואורדינאטה X

635652 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית שכ' שועפאט, רח' חאפז אברהים, שכ' שועפאט, 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 שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30550 | לא מוסדר | חלק | 15 | |

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 בחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 10298 | 4 - 1 |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/05/2000 | 3594 | 4884 | 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 | כפיפות | תמא/15 ✓ |
| 16/08/1999 | 5172 | 4795 | תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית במ/3456 א. | ביטול | במ/3456 א ✓ |
| 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 ✓ |
| 17/06/2009 | 4402 | 5965 | תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 10298. | ביטול | 10298 ✓ |
| 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 | 20/09/2015 | מחמד אבו גנאם | | 08/10/2015 | מחייב לעניין: מס' קומות, גובה בינוי, וקווי בנין . | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 07/01/2015 | מחמד אבו גנאם | | 07/01/2015 | 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 | רוידה דוויק | | | ירושלים | חאפז איברההים (1) | | 02-6282471 | 02-6282471 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזרחית שכי שועפאט.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------|-------------------------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | רוידה דוויק | | | ירושלים | חאפז איברההים (1) | | 02-6282471 | 02-6282471 | |

(1) כתובת: מזרחית שכי שועפאט.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------|---------------|----------|---------|-----------------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | רוידה דוויק | | | ירושלים | ואדי אל חילף) (1) | | 02-6282471 | 02-6282471 | |
| בעלים | היאם מוסא | | | ירושלים | (2) | | 02-6282471 | 02-6274686 | |

(1) כתובת: מזרחית שכי שועפאט.

(2) כתובת: מזרחית שכי שועפאט, ירושלים.

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 | | ירושלים | אל סהל (1) | | 02-6274686 | 02-6274686 | abughanamof ficc@yahoo.c om |
| מודד | מודד | נזאר אבו רגיב | 1168 | | ירושלים | בית חנינא החדשה (2) | | 02-6567605 | 02-6567604 | musa3@beze qint.net |

(1) כתובת: אזור אל סהל, שכי א-טור.

(2) כתובת: בית חנינה, הדרך הראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונה 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

הקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל 3 קומות חניה ותוספת בניה בקומה 2 בבנין מס' 2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד ושטח עם זיקת הנאה לציבור למגורים ב' ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הבנויים הבאים בשטח:

- א. הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת 7 יח"ד חדשות (בנין מס' 3).
- ב. תוספת בניה בבנין מס' 2 לשם הרחבת יח"ד קיימת.
3. קביעת מס' הקומות לבנינים (1+2) ל-3 קומות.
4. קביעת מס' הקומות לבנין מס' 3 ל 4 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעיות.
5. קביעת מס' יח"ד ל 24 יח"ד.
6. קביעת שטחי בנייה המרביים בתא שטח מס' 1 ל 2490 מ"ר.
7. קביעת שטחי הבניה המרביים בתא שטח מס' 2 ל 1818.25 מ"ר.
8. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
10. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
11. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר.
12. קביעת הוראות בגין ביטול שימוש למסחר בבנין מס' 1.
13. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לציבור לביטול.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.272

שטח התכנית בדונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|---------------------------------|-------------------|-------|-------------|------------|------|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| גן ילדים. | 128 | | +128 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| מאושר בתכנית מס' 10298. | 24 | | +10 | 14 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| לפי תכנית מס' 10298 המאושרת. | 2,763.7 | | +993.2 | 1,770.5 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| מאושר בתכנית מס' 10298. | | | -414 | 414 | מ"ר | מסחר (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 מאושרת | 3 |
| מגורים ב' | 1 |
| מגורים ומבנים ומוסדות | 2 |
| ציבור | |
| שטח ציבורי פתוח | 4 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|----------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 3 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 1 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |
| להריסה | דרך מאושרת | 3 |
| להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | דרך מאושרת | 3 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 961 | 29.37 |
| מגורים 1 מיוחד | 2,272 | 69.44 |
| ציבורי פתוח. | 39 | 1.19 |

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| סה"כ | 3,272 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 963 | 29.43 |
| מגורים ב' | 1,790.51 | 54.72 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 479.67 | 14.66 |
| שטח ציבורי פתוח | 38.71 | 1.18 |
| סה"כ | 3,271.89 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>1. תותר הכשרת בניה בבנין מס' 2 לשם הרחבת יח"ד מס' 6 בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>2. ביטול הבינוי המיועד למסחר בבנין מס' 1 לשם יצירת 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> |
| ג | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלק המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצחוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>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 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>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> |

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| | 7. תיאום התכנית עם שירותי הכבאות המחוזית, מחלקת התברואה, נכסים ומחלקת נגישות. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | גינון, נטיעות, ספסלים וכדו'. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | 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. |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | "דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל" |
| 4.3.2 | הוראות |
| 4.4 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מגורים וגן ילדים. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת 7 יחיד חדשות וגן ילדים בקומת קרקע בהתאם לנספח בינוי מס' 1 (בנין מס' 3). |
| ב | הוראות פיתוח |
| | על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי |
| ג | עיצוב אדריכלי |
| | הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ד | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| | א. בשטח המסומן בניספח הבינוי באות א בצבע חום המצוי בקומה קרקע של הבניין והיקפו כ- 128 מ"ר בנוי ועוד 175 מ"ר חצר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.12 להלן. ב. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבנייה של השטח המיועד לצרכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת. |
| ה | תנאים למתן היתרי בניה |

| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.4 |
|---|-----|
| <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>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 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>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>7. תיאום התכנית עם שירותי הכבאות המחוזית, מחלקת התברואה, נכסים ומחלקת נגישות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי עם האגף לבניני ציבור.</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 | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|---|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|-------|---------|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| (2) | (2) | 0 | 3 | (1) 9.31 | 9.1 | 41 | 141 | 2490 | 60 | 705 | 208 | 1517 | 1792 | 1,2 | 1 | מגורים | מגורים ב' |
| (2) | (4) | 3 | 4 | (3) 12.48 | 14.5 | 37.2 | 379 | 1818.25 | 1140 | 0 | 136.6 | 541.65 | 480 | 3 | 2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | (4) | | | (3) 12.48 | | | 29 | 140 | | 0 | 12 | 128 | 480 | 3 קרקע | 2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |

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

| קו בנין (מטר) | קדמי | אחורי | בניין | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|------|-------|--------|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | |
| | (2) | (2) | 1,2 | 1 | מגורים | מגורים ב' |
| | (4) | (4) | 3 | 2 | מגורים | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | (4) | (4) | 3 קרקע | 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 לרבות שטחי החניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1)

* מעל גובה זה יותר עליה לגג ומעקה תקני בגובה של 1.05 מ'

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני..

(4) לפי המסומן בתשריט..

| | |
|-------------------------|--|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | 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. |
| 6.2 | חניה |
| | החניה תהיה תת קרקעית עפ"י המסומן בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר כל מתקני החניה ימוקמו בתחום קווי הבניין, כמוצג בנספח הבינוי |
| 6.3 | חלוקה ו/ או רישום |
| | 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, כתנאי למתן היתר בניה. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. |
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| | ייותרו לפחות 25% 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). |
| 6.5 | חיזוק מבנים, תמ"א / 38 |
| | 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. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוחל 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). 2. 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. |
| 6.6 | שמירה על עצים בוגרים |
| | א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. |

| | |
|--------------------|--|
| <p>6.6</p> | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> |
| | <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ד. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. סקר ונספח העצים יהיו חלק מסמכי התכנית. ה. הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גנן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי הזים. ו. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p> |
| <p>6.7</p> | <p>סטיה ניכרת</p> |
| | <p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. 3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 4. סטיה מהוראות התכנית לשטח הנקבע לשימוש כגן ילדים וחצר תהא סטיה ניכרת.</p> |
| <p>6.8</p> | <p>פסולת בניין</p> |
| | <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |
| <p>6.9</p> | <p>קולטי שמש על הגג</p> |
| | <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| <p>6.10</p> | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> |
| | <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות 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. ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> |
| <p>6.11</p> | <p>היטל השבחה</p> |
| | <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |

| | |
|--|---------------------------|
| 6.12 | 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 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | תנאי למתן טופס 4 | ביצוע בפועל של מבני ציבור בתא שטח 2 לשביעות רצון אגף מבני ציבור |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה

8. חתימות

| | | | |
|-------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| תאריך: חתימה: | סוג: | שם: רוידה דוויק שם ומספר תאגיד: | מגיש התכנית |
| תאריך: חתימה: | סוג: | שם: רוידה דוויק שם ומספר תאגיד: | יזם |
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: רוידה דוויק שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: היאם מוסא שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: חתימה: | סוג: עורך ראשי | שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד: | עורך התכנית |