

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101-0100834

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0100834

הקמת בנין חדש והכשרת בניה בשכ' עיסאווייה.

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 לבניה החליטה	ביום 7.2.16 לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור וער	<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור וער
תנאי מינהל התכנון: <i>אין תנאים</i>	

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים מיוחד לפי תכנית 8566 ו אזור מגורים 5 לפי תכנית מס' 2316 המאושרות. התכנית עניינה שינוי יעוד השטח למגורים ב' ומגורים מבנים ומוסדות ציבור, הגדלה במס' הקומות ובאחוזי הבניה המרביים. על שטח התכנית קיים בנין בן 4 קומות שנבנה בחריגה מהיתר שנתקבל(בנין מס' 1) . על שטח תכנית מס' 8566 מוצע הרחבת קומת החניה התת קרקעית בנוסף לשטח לגן ילדים בקומת קרקע(בנין מס' 2) ללא שינוי במס' הקומות המאושרות וללא שינוי בשטחים העיקריים. קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס. מגיש התכנית הוא הבעלים החוקיים של הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0100834	מספר התכנית	הקמת בנין חדש והכשרת בניה בשכ' עיסאויה.	
1.2	שטח התכנית	1.842 דונם	
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

223475 קואורדינאטה X

634200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי אל עיסווייה-אזור אל דהרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
00		אל דהר	ירושלים
		אל עיסווייה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1	חלק	לא מוסדר	30892

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	8566
	1

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
2316	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 2316.	3958	1326	31/12/1991
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטחת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
8566	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8566 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8566 ממשיכות לחול	5361	1187	27/01/2005
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק 5022 / א, הוראות תכנית מק / 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית								
נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1:250	מחייב	בינוי
לא	מחייב לעניין: גובה בינוי, מס' קומות וקווי בנין.	14/02/2016	מחמד אבו גנאם	05/02/2016	1	1:100	מחייב חלקית	מזב מאושר
לא		06/02/2016	מחמד אבו גנאם	05/02/2016	1	1:250	רקע	

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	מחמד מוסטפה		דר' אמרקאי	ירושלים	אל דהר (1)		02-6274686	02-6274686	mhmd.mustafa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אל דהר-שכ' אל עיסאווייה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמד מוסטפה		דר' אמריקאי	ירושלים	אל דהר (1)		02-6274686	02-6274686	mhmd.mustafa@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו.

(1) כתובת: אל דהר-שכ' אל עיסאווייה.

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@yahoofice@yahoo.com
מודד	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5657605	02-6567605	musa3@bezeqint.net

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.

הגדרת מונח

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 למגורים, ותוספת בנייה לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 ומגורים מיוחד למגורים ב' ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. בנין מס' 1:
 1. הפיכת שטח שירות והרחבתו בקומת קרקע לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.
 2. תוספת בניה בקומה א' ו ב' לשם תוספת והרחבת יח"ד מאושרות.
 3. תוספת קומה עליונה לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.
 4. איטום שטח של 400 מ"ר כמפורט בנספח הבנוי עד לשלב היתר בנייה.
 5. סה"כ יח"ד בבנין מס' 1 : 12 יח"ד.
- ב. בנין מס' 2:

 1. הרחבת קומת החניה התת קרקעית המאושרת בתכנית מס' 8566.
 2. קביעת שטח בקומת קרקע לצורך ציבורי עבור גן ילדים בשטח של כ 125 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ 150 מ"ר.
 3. קביעת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעית.
 4. קביעת מס' יח"ד ל 11 יח"ד. סה"כ 23 יח"ד בשני הבניינים.
 3. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
 4. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
 5. קביעת קווי בנין חדשים.
 6. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפורט	מתארי					למצב המאושר *
	113		+113			מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	
לפי תכנית מס' 8566 .	23		+7	16		מגורים (יח"ד) יח"ד	
לפי תכנית מס' 8566 .	2,325		+617.55	1,707.45		מגורים (מ"ר) 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

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
3	דרך מאושרת	מבנה להריסה
1	מגורים ב'	מבנה להריסה
2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
	ציבור	קו בנין תחתית תת קרקעי

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3	דרך מאושרת	מבנה להריסה
1	מגורים ב'	מבנה להריסה
2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחתית תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.48	27.25	דרך מאושרת
35.93	661.9	מגורים 5
62.59	1,153	מגורים מיוחד
100	1,842.15	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.48	27.25	דרך מאושרת
48.42	891.91	מגורים ב'
50.10	922.99	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,842.16	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר

סוג ישות

519.66

מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. אטימת שטח של כ-400 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי. שטח זה יישאר אטום עד לקבלת היתר בניה.</p> <p>4. קווי הבניה המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>5. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>6. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ב	חניה
	<p>פתרון החנייה לבניין הקיים יהא בקומת חנייה תת-קרקעית בתא שטח 2 (בניין החדש) ובכפוף לסעיף 7.1 להלן.</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הגדר וחריגות בנייה המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	תנאים למתן היתרי בניה
	<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 הכנת תצ"ר.</p>

מגורים ב'	4.1
5.תאום פתרון חניה זמני עם אגף תושי"ה.	
עתיקות	ו
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.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
דרכים	א
1.תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2.השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. 3.השטח הצבוע בתשריט תכנית מס' 8566 בצבע ירוק עם קווים אלוכסוניים שחורים הוא שטח של שביל להולכי רגל עם זכות הנאה לכלי רכב . 3.א.הסדרת דרך גישה למגרש ממעבר הציבורי בתכנית מס' 8566 בתיאום עם אגף תושי"ה. 4. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8 להלן.	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
מגורים, חניה שטח ציבורי(גן ילדים).	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1.תותר הקמת בנין חדש למגורים (הכולל שטח ציבורי עבור גן ילדים בקומת קרקע) בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לנספח הבינוי. 2.הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין ותובטח נגישות לנכים. 3.שטח הבניה המירבי לשימוש הציבורי לא יפחת מ-125 מ"ר. 4.השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה כולל ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, חיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. 5.תכנון השטח הציבורי (גן ילדים) והקמתו יהא בתאום ופיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים. סטנדרט הבניה לא יפחת מסטנדרט הבניה שלפיו יבנה שאר הבניין. 6..קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 7.זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 8.גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.	
חניה	ב

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה כמפורט בנספח הבינוי, כולל פתרון חנייה עבור בניין הקיים כמפורט בסעיף 7.1 להלן.
- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2. פתרון גישה מבניין הקיים (תא שטח 1) לקומת חניה בתא שטח 2 יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.
3. גג חניה תת קרקעית יקורה באדמת גן בעומק שלא יפחת מ 50 ס"מ לצורך ביסוס חצר גן הילדים.
4. ניתן להתקין מכפלי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

רישום שטחים ציבוריים

1. השטח המסומן בנספח הבינוי באות(א) בצבע אדום המצוי בקומת קרקע של הבנין בהיקף של כ- 125 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד עבור גן ילדים עם חצר צמודה של 150 מ"ר(המסומן בנספח בינוי באות ב).
2. השטח הזה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8 להלן.
3. לא יותר שינוי השימוש בשטח זה וסטיה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השימושים הציבוריים.
6. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת גן הילדים לשביעת רצון מהנדס העיר.
7. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (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								
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							
(1)	(1)	0	4	12	13.5	12	41.5	158	1412	0	0	183	1229	892	1	1	מגורים	מגורים
(1)	(1)	1	4	12.5	12	11	(2) 32.5	203	1876	606	0	186	1096	923	2	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								13.54	125		0	12	113	923	2	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	4	(3) 12.5	11.9	11	32.5	218	2013	606	0	198	1209	923	2	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	2	<סך הכל>	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 בניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרתבים מוגנים ושטחי חניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) תכסית בנייה תת קרקעית בתא שטח מס' 2 65.65%.

(3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני כמפורט בנספח בינוי וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- 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, כתנאי למתן היתר בניה.
- 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.

6.2 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).

6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 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 ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אתר התנאים הבאים:
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.
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 ליעודו החדש של המבנה.

6.4 סטיה ניכרת

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.
2. 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.
3. קוי הבנין המפורטים בתשריטת 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.
4. מס' הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. ביצוע בפועל של שטח מבונה לצורכי ציבור כמפורט בסעיף 4.3 לעיל הינו מחייב.

פסולת בניין	6.5
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	6.6
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
היטל השבחה	6.7
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.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
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 לכלל דין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא תותר בניה בשלבים. תאום פתרון חנייה זמני לבניין הקיים עם אגף תושי"ה.	היתר בנייה הראשון יינתן לבניין הצפוני	1
1. אישור יח' הפיקוח ולפיו האיטום נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בנייה חדשות בבניי הקיים. 2. תאום תכנון השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	הבניה תבוצע בהינף אחד, כל בנין נפרד	2
1. השלמת הקמת השטח הציבורי להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. השלמת פתרון החנייה לבניין הקיים.	תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית	4
	תנאי למתן טופס אכלוס לבניין החדש	5

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מחמד מוסטפה שם ומספר תאגיד: דר' אמריקאי 431202515</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: מחמד מוסטפה שם ומספר תאגיד: דר' אמריקאי 431202515</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>