

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1000334007-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0264275

תוספת קומות לשני בנינים מגורים קיימים בשכונת שועפט, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
- 8-12-2018
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית / ניון לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.12.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא תענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

מגיש התכנית הנו אחד מבעלי הקרקע לפי תמצית הבעלות המצורף. החלקה מס' 57 גוש 30557 בשכונת שועפט נכללת בתכנית במ/3456 א', הקרקע נמצאת בשכונת שועפט מערב מדרך ראמלה ברח' אלגניד, מדובר בשטח של 1950 מ"ר המיועד לאזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית במ/3456 א' המאושרת.

על שטח התכנית קיים שני בנינים שנבנו לפי היתר בנייה ותיק רשוי מ' 10/536, בנין מס' 1 בן שלוש קומות ובנין

מס' 2 בן קומה אחד.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב'. אין עבירות בנייה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

כמו שהוזכר לעיל הבנינים נבנו לפי היתר יש לצין אין עבירות בניה.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הנו אחד מבעלי הקרקע לפי תמצית הבעלות המצורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תוספת קומות לשני בנינים מגורים קיימים בשכונת שועפט, ירושלים

101-0264275

1.950 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221476 קואורדינאטה X

635534 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח מדרום מגלעין הכפר-שועפט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלגניד	ירושלים

שכונה שועפט רחוב אלגניד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30557	לא מוסדר	חלק	57	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15/ תמא	כפיפות	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	4884	3594	25/05/2000
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
במ/ 3456 / א	שינוי	תכנית זו משנה בתחומה את הוראות תכנית 3456 א'.	4795	5172	16/08/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

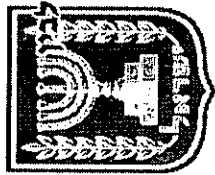


תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				חוסין מסודה				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חוסין מסודה		תשריט מצב מוצע		תדפיס תשריט מצב מוצע
בניוי	מחייב	1:100		15/11/2016	חוסין מסודה	15/11/2016	נספח בניוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי, מס' יחיד מירבי, מס' קומות, וקווי בנין מירביים		בניוי
דרכים תנועה וחניה	רקע	1:100		10/01/2016	מוחמד עמר	22/11/2016	שלב ב'		דרכים תנועה וחניה
דרכים תנועה וחניה	רקע	1:100		15/11/2016	מוחמד עמר	23/11/2016	שלב א-דרך גישה זמנית דרך שבי"צ 300 עד לביצוע דרך גישה ממזרח.		דרכים תנועה וחניה
מצב מאושר	רקע	1:250		04/01/2015	חוסין מסודה	15/10/2016			מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון ומב'
מנהל תדפיסה 20

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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקוב משני			ירושלים		אלגנוד (1)		02-5820016		daoud_mas daoud_mas@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שועפט, ירושלים ת.ד. 25044.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יעקוב מחמד משני			ירושלים	אלגנוד		02-5820016		daoud_mashni@yah oo.com
אחר	מוחמד סלמאן משני			ירושלים	אלגנוד		02-5820016		daoud_mashni@yah oo.com
אחר	מחמוד סלמאן משני			ירושלים	אחמד שאוקי 8 סמ		02-5820016		daoud_mashni@yah oo.com
אחר	עבד אלגליל משני			ירושלים	אלגנוד		02-5820016		daoud_mashni@yah oo.com

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

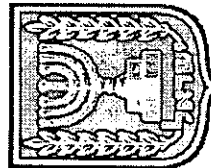
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0264275 - שם התכנית: תוספת קומות לשני בנינים מגורים קיימים בשכונת שועפט, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
hussein88@gmail.com		02-5824845		דרך שועפאט	ירושלים	אדריכל	114241	חוסין מסודה	עורך ראשי	
hussein88@gmail.com hussein883@bezeqint.net	02-6567604	02-6567605		דרך בית חנינא	ירושלים		1423	גיד מוסטפה	מודד	
hussein883@bezeqint.net hussein883@yarden-cng.com	02-5824845	02-6275463		דרך שכס (1)	ירושלים		2939877	מוחמד עמר	יועץ תחבורה	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(1) כתובת: דרך שכס ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה 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. מונח הדפסה 20

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות לשני בנינים מגורים קיימים בשכונת שועפט, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2.2.2 קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.

2.2.3 שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

2.2.4 קביעת מסי יח"ד בבנין מסי 1 ל-7 יח"ד.

קביעת מסי יח"ד בבנין מסי 2 ל-8 יח"ד.

2.2.5 הגדלת מסי הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף בבנין מסי 1, ובבנין מסי 2 מקומה אחד ל-4 קומות.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה ופיתוח שטח בתכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.95
------------------	------



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	120			120	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	15		+8	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,905		+1,225	680	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	300
מגורים ב'	1
שביל	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,369	70.21
מעבר ציבורי להולכי רגל	92	4.72
שטח לבנין ציבורי	200	10.26

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.82	289	שטח פתוח ציבורי
100	1,950	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.25	199.81	מבנים ומוסדות ציבור
70.24	1,369.76	מגורים ב'
4.71	91.84	שביל
14.80	288.61	שטח ציבורי פתוח
100	1,950.01	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
45.41	זיקת הנאה למעבר ברכב
51.98	מבנה להריסה
551.26	קו בנין
340.52	קו בנין תחתי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנינו</p> <p>1. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. תותר תוספות בנייה ותוספת קומות מעל לבנינים הקיימים קפי שמופיע בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. קוי הבנין והמרווחים בין הבנינים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות תנאי דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ב'
ו	<p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצר פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחר לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 סלולאריים), 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.</p> <p>4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>5. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>6. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה הנחיות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>7. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת כבאות בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת ש.פ.ע בעיריית ירושלים בדבר פיתוח עקרוני של השצ"פ בתא שטח 200 ולעניין עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר גודל ומיקום מתקן אשפה במגרש.</p>
ז	<p>עתיקות</p> <p>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> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 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>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ב'
	<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 ליעודו החדש של המבנה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שבילים, מתקני ספורט, גינות משחק, ספסלים, מצללות, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. הגשת תכנית פיתוח עקרוני של השצ"פ בתאום עם מחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>(1) יותרו עבודות פיתוח, רחובות מרוצפות, גינון ותאורה.</p> <p>(2) במעבר הציבור להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתים על ידי מעבר זו.</p>

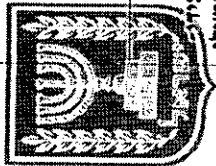
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	גן ילדים, צרכי קהילה ורווחה, זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1- בתא שטח 300 תותר הקמת בניין ציבורי בהתאם להוראות שבסעיף 12 בתכנית 7622 המצהירה על-שטח זה חל הוראות סעי' 6.9 (הפקעה).</p> <p>2- על-שטח זיקת הנאה למעבר ברכב היא זכות זמנית עד לביצוע דרך גישה אחרת לחלקה.</p> <p>3- בנוסף זכות השימוש תוגבל למפלס מעבר הרכב בלבד וכי במידה הצורך תתאפשר בניית מבנה הציבור מעל או מתחת לזכות המעבר.</p>



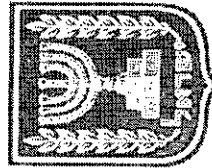
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מסר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד ליונים	מספר יח"ד	הכסית (% מתמ' שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה (1)	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
	1	4	(2) 12.6	7		1150	54	0	137	959	1	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	1	4	(2) 12.36	8		1571	476	0	149	946	2	1	מגורים ב' מגורים	מגורים ב' מגורים		
(4)				15	(3) 41	198.75	530		286	1905	1	1	מגורים ב' מגורים	מגורים ב' מגורים		



צו-בניה
שמהלך
מיום תחילת
20



תכנון זמן
מונה הדפסה 20

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

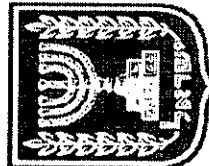
קדמי	אחרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			1	300	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור
			1	1	מגורים	מגורים ב'
			2	1	מגורים	מגורים ב'
			סה"כ	1	מגורים	מגורים ב'

מונה הדפסה 20

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה המירביים ובשימוש המדויק בתא שטח 300 יהיו כמפורט בסעי' 12 בתכנית 7622 וייקבע לעת מותן היתר בניה..
- (2) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד כמסומן בסטח הבינוי..
- (3) תכסית מעל לקרקע יהיו 41%, תכסית תת קרקעית 26%..
- (4) כפי שמסומן בתשריט.



תמונת זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות .6

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה 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 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 בנייה ראשון בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.2 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/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.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ! 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.4 ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או מונה הדפסה 20
 שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת תמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הני"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.
 6. תאום עם מהנדס העיר או מטעמו בדבר העברת מי נגר לשצ"פ הסמוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.5 שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.
 3. בשלב היתר הבנייה יגיש הזים בקשה מסודרת להעתקת העצים וכן ערבות מתאימה לשימור העצים שסומנו לקליטת העצים המועתקים.
 4. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מטר מהיקף גזעי העצים.
6. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
7. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
8. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי הזים
9. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.6 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.8 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.9 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.

6.10 הריסות ופינויים

המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי להיתר	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח בעניין הסדרת דרך גישה למגרש ופיתוח השצ"פ שבתחום התכנית בתאום עם מהנדס

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		העיר או מי מטעמו..
3	תנאי לאכלוס	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של דרך הגישה למגרש ושצ"פ לשביעת רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.



תכנון זמין
מבנה הדפסה 20

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו-10 שנים מיום אישורה.




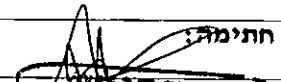
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 20	תאריך: 3-12-16 חתימה: <i>סג'וב</i>	סוג: חתימה	שם: יעקוב משני שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 12-16 חתימה: <i>סג'וב</i>	סוג: אחר	שם: יעקוב מחמד משני שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: אחר	שם: מוחמד סלמאן משני שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: אחר	שם: מחמוד סלמאן משני שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	תאריך: 12-16 חתימה: <i>סג'וב</i>	סוג: אחר	שם: עבד אלגליל משני שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד: אדריכל	עורך התכנית


אדריכל
חוסין מסודה
 מ.ר. 114241

