

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

18/9/16

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0205468

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בבניין חדש, בית חנינה ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

18/9/16

ב"ר תרצה

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על חלק מחלקה 110 גוש 30611 בבית חנינא ירושלים.
התכנית משנה יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ב בניה עד 180% ועד 6 קומות מעל שתי קומות חניה וקומת מחסנים תת קרקעיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בבניין חדש, בית חנינה ירושלים
		מספר התכנית	101-0205468
1.2	שטח התכנית		0.945 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
 קואורדינאטה X 220767
 קואורדינאטה Y 637857
- 1.5.2 תיאור מקום ממערב לכביש בית חנינה ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה שכונת המורים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		110-111, 908

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7459	27

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
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1999	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מתאר 62.	ביטול	62
20/08/2006	4666	5567	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 7459 למעט הוראות לעניין איחוד וחלוקה.	ביטול	7459

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב			בשיר טויל			
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	בשיר טויל			תשריט מצב מוצע
בינוי	מחייב חלקית	1:100		10/03/2016	בשיר טויל	13/03/2016	מחייב לעניין: קווי בניין, גובה, מס' קומות.
מצב מאושר	מנחה	1:250		17/11/2015	בשיר טויל	10/01/2016	

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	חוולה אחמד אבו גזאלה			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	jdjama161@gmail.com
	פרטי	עבד אלרוחמן אבו גזאלה			ירושלים	(2)		02-5865426	02-5865426	abed.ga@hotmail.com
	פרטי	עבד אלקרים אבו רמילה			ירושלים	(3)		02-5828106	02-5828106	abed198597@hotmail.com
	פרטי	חוסם אחמד מחסין			ירושלים	(4)		02-5865426	02-5865426	husasam.mohesin@gmail.com
	פרטי	שאהר חליל חירבאווי			ירושלים	(5)		02-5865426	02-5865426	mshmap@gmail.com
	פרטי	אנפאל סלהב			ירושלים	(6)		02-5828106	02-5828106	Mhey2003@hotmail.com
	פרטי	אחלאם מחמד עארף עאבדין			ירושלים	(7)		02-5865426	02-5865426	Ahlam.abdeen@hotmail.com
	פרטי	חליל עזמי חליל			ירושלים	(8)		02-5865426	02-5865426	sayyd931617@yahoo.com
	פרטי	נאיל מוחמד נעמאן ראזם			ירושלים	(9)		02-5865426	02-5865426	mustafarzm@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מנז'ר סאלח שוויכי			ירושלים	(10)		02-5865426	02-5865426	mshwieki@ yahoo.com
	פרטי	נסר חסן שוויכי			ירושלים	(11)		02-5865426	02-5865426	Nes_robby@ walla.co.il
	פרטי	עמאר עאשור שוויקי			ירושלים	(12)		02-5865426	02-5865426	Ra811@live .com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 22006, אלטור, ירושלים.
- (2) כתובת: ואדי אלגוז, ת.ד. 27550 אלנבי יעקוב, ירושלים.
- (3) כתובת: ואד אלגוז, אדמת אלסמאר 16, ת.ד. 54613.
- (4) כתובת: ראס אלעמוד, ת.ד. 67309, רחוב סלאח אלדין.
- (5) כתובת: אבו טור, ירושלים.
- (6) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 27550 אלנבי יעקוב, ירושלים.
- (7) כתובת: ואד אלגוז, רחוב אלמקדסי, ת.ד. 69483, רחוב סלאח אלדין.
- (8) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 38955, רחוב סלאח אלדין.
- (9) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 18266, רמת אשכול, מיקוד 91182.
- (10) כתובת: אלתורי ירושלים, ת.ד. 38561, רחוב סלאח אלדין.
- (11) כתובת: אלתורי, ת.ד. 17404, רחוב סלאח אלדין.
- (12) כתובת: בית חנינה החדשה, ת.ד. 21273, בית חנינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנז'ר סאלח שוויכי			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	mshwieki@yahoo.c om

- (1) כתובת: אלתורי ירושלים, ת.ד. 38561, רחוב סלאח אלדין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
jdjamal61@gmail.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(1)	חוולה אחמד אבו גזאלה	בעלים
abed.ga@hotmail.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(2)	עבד אלרוחמן אבו גזאלה	בעלים
abed198597@hotmail.com	02-5828106	02-5828106			ירושלים		(3)	עבד אלקרים אבו רמילה	בעלים
husasam.mohezin@gmail.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(4)	חוסם אחמד מחסין	בעלים
mshmap@gmail.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(5)	שאהר חליל חירבאווי	בעלים
Mhey2003@hotmail.com	02-5828106	02-5828106			ירושלים		(6)	אנפאל סלהב	בעלים
Ahlam.abdeen@hotmail.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(7)	אחלאם מחמד עארף עאבדין	בעלים
ikhilil@qou.edu	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(8)	חליל עזמי חליל	בעלים
mustafarzm@yahoo.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(9)	נאיל מוחמד נעמאן ראזם	בעלים
mshwieki@yahoo.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(10)	מנזיר סאלח שוויכי	בעלים
nes_robby@walla.co.il	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(11)	נסר חסן שוויכי	בעלים
Ra811@live.com	02-5865426	02-5865426			ירושלים		(12)	עמאר עאשור שוויקי	בעלים

(1) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 22006, אלטור, ירושלים.

(2) כתובת: ואדי אלגוז, ת.ד. 27550 אלנבי יעקוב, ירושלים.

(3) כתובת: ואד אלגוז, אדמת אלסמאר 16, ת.ד. 54613.

(4) כתובת: ראס אלעמוד, ת.ד. 67309, רחוב סלאח אלדין.

(5) כתובת: אבו טור, ירושלים.

(6) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 27550 אלנבי יעקוב, ירושלים.

- (1) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 22006, אלטור, ירושלים.
 (7) כתובת: ואד אלגו, רחוב אלמקדסי, ת.ד. 69483, רחוב סלאח אלדין.
 (8) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 38955, רחוב סלאח אלדין.
 (9) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 18266, רמת אשכול, מיקוד 91182.
 (10) כתובת: אלתורי ירושלים, ת.ד. 38561, רחוב סלאח אלדין.
 (11) כתובת: אלתורי, ת.ד. 17404, רחוב סלאח אלדין.
 (12) כתובת: בית חנינה החדשה, ת.ד. 21273, בית חנינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה		050-4797324		bashertawcc@gmail.com
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567605	musa3@beziq.int.net
	יועץ תחבורה	עבד אלרחמן רשיד			אום אל-פחם	(2)		04-6602662	04-6602662	mshmap@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה, ת.ד. 54290.

(2) כתובת: במרכז העייר אום אלפחם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בניין מגורים חדש בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2- שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
- 3- קביעת הוראות בינוי.
- 4- קביעת שטחי בניה בהיקף של 2239 מ"ר.
- 5- קביעת קווי בניין.
- 6- קביעת מס' יח"ד לסה"כ 12 יח"ד.
- 7- הגדלת מס' הקומות מ 3 ל 6.
- 8- קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 10- קביעת הוראות בגין נטיעת עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב מאושר*	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	למצב המאושר *	מאושר*			
		12	+6	6	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח מרפסות 120 מ"ר לא נכלל בשטח העקרי		1,210	+452.8	757.2	6	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
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אחד מיוחד	945	100
סה"כ	945	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	803.07	84.06
שטח ציבורי פתוח	152.27	15.94
סה"כ	955.34	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מפלסי ה- ± 0.00 בבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין.</p> <p>ב. במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>ג. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>ה. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות 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 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.</p> <p>ד. במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<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>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>1- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>

- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 2- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 3- תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:
א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודת ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- 4- תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה
- 5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
- 5- תנאי למתן היתר בניה יהא תאום חזיתות עם מחלקת התכנון בעריית ירושלים כולל פתרון חזיתות לעניין מיכלי המים על הגג.
- 6- תנאי למתן היתר בניה יהא סלילת הכביש בפועל.
- 7- תנאי למתן היתר בניה יהא תאום פיתוח שצ"פ בתא שטח מספר 100 עם מחלקת שפ"ע
- 8- תנאי למתן היתר בניה בצוע שידרוג של כל הכבשים המדרכות וכל התשתיות הנושקים לפרויקט.
- 9- תנאי למתן היתר בניה אישור מאגף שפ"ע על כל מחלקותיו (מחלקות גנות, אחזקה מאור ובטיחות).
- 10- תנאי למתן היתר בניה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם שפ"ע.
- 11- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח של השצ"פ שיכלול בתוכו מערכת השקיה, מתקני משחק גינון וכי.
- 12- תנאי להיתר בניה הסדרת רחבת היערכות לבניין.
- 13- תנאי להיתר בניה הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.
- 14- תנאי למתן היתר בניה התקנת חדר מדרגות מוגן או התקנת מערכת מתיזים בכל שטח הבניין במבנים עד גובה 13 מ'.
- 15- תנאי למתן היתר בניה אשור מורשה נגשת מתוס לפרויקט.
- 16- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות תעופה האזרחית עקב הגבלות גובה הבנייה בגין שדיית עטרות.
- 17- תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים, על פי תכניות מאושרות במחלקת גנות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.

4.1	מגורים ב'
ז	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו 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>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות ואזורים למתקני משחק. שבילי הליכה, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p>

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

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(1) 18.36	12	32.42	279	2239	787	363	242	847	מגורים ב'

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

מגורים ב'	יעוד	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
120		

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 כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחסנים. שטח מרבי מעל הקרקע הוא 180% בנוסף יותנו 3 קומות תת קרקעיות 2 קומות עבור חניה וקומה אחד עבור מחסנים. גובה הבניין הינו 6 קומות מירביים בכל חתך בהתאם לטופוגרפיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

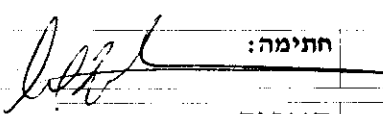
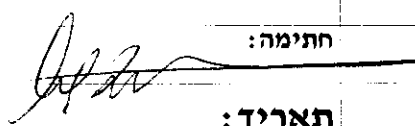
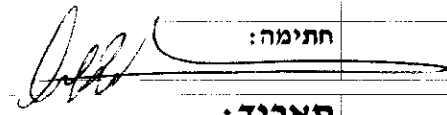
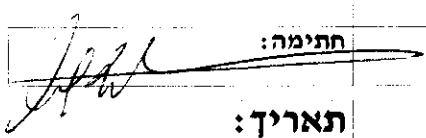
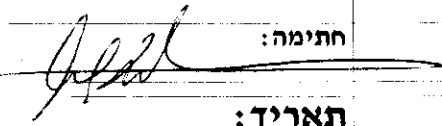
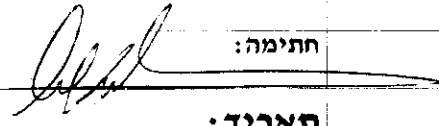
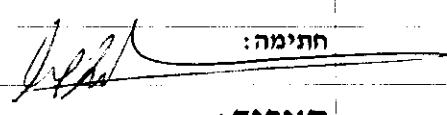
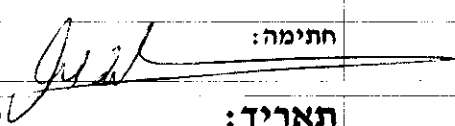
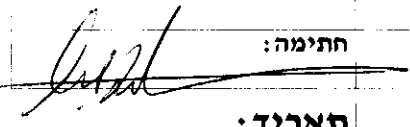

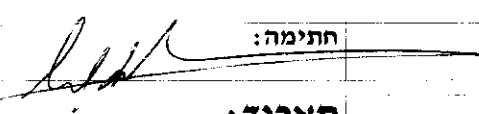
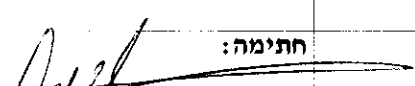
- (1) מעל גובה זה תותר בנית חדר יצאה לגג ומעקה תקני לפי נספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.



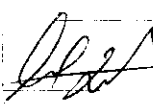

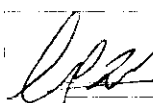

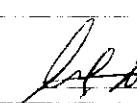
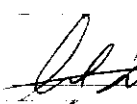


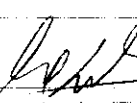
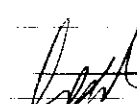
6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>יוותרו 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).</p>	
6.2	שמירה על עצים בוגרים
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים, על פי תכניות מאושרות במחלקת גנות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.</p>	
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
<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 בלבד.	לא תותר בניה בשלבים
7.2	מימוש התכנית	
<p>זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.</p>		

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
	חווה אחמד אבו גזאלה שם ומספר תאגיד:		
	עבד אלרוחמן אבו גזאלה שם ומספר תאגיד:		
	עבד אלקרים אבו רמילה שם ומספר תאגיד:		
	חוסם אחמד מחסין שם ומספר תאגיד:		
	שאהר חליל חירבאווי שם ומספר תאגיד:		
	אנפאל סלהב שם ומספר תאגיד:		
	אחלאם מוחמד עארף עאבדין שם ומספר תאגיד:		
	חליל עזמי חליל שם ומספר תאגיד:		
	נאיל מוחמד נעמאן ראזם שם ומספר תאגיד:		
	מנז'ר סאלח שוויכי שם ומספר תאגיד:		
	נסר חסן שוויכי שם ומספר תאגיד:		
	עמאר עאשור שוויקי שם ומספר תאגיד:		

<p>שם: מנז'ר סאלח שוויכי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>יזם</p>
<p>שם: חוולה אחמד אבו גזאלה</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: עבד אלרוחמן אבו גזאלה</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: עבד אלקרים אבו רמילה</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: חוסם אחמד מחסין</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: שאהר חליל חירבאווי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אנפאל סלהב</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אחלאם מחמד עארף עאבדין</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: חליל עזמי חליל</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: נאיל מוחמד נעמאן ראזם</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: מנז'ר סאלח שוויכי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: נסר חסן שוויכי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך:</p> <p>חתימה: </p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: עמאר עאשור שוויקי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: בשיר טויל שם ומספר תאגיד: טויל בשיר</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: מס' חתימה: 1055</p>