

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

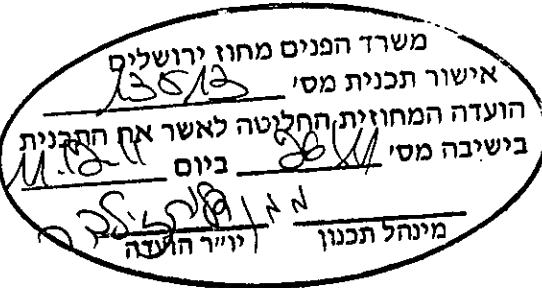
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13513**

**תוספת קומות במבנה מגורים והקמת מבנה משולב למגורים ומרפאה**

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית  
תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : צור בהר.  
 שטח התכנית : כ-2 דונם.  
 מרבית שטח המגרש מיועד למגורים.  
 הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים ולמסדות ציבור.  
 התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2302 א.  
 התכנית המוצעת ממוקמת במובלעת מוקפת במגרשים המאושרים לבניה, ברובם לבניה צפופה.  
 התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו בתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי  
 הסיכומים הקובעים 180% בניה ב-4 קומות מעל פני הקרקע.  
 בשטח התכנית קיים בית מגורים בן 4 קומות הכולל 6 יחידת דיור. הבית בנוי בהיתר ל-3 קומות.  
 קיימות חריגות בניה בקונטור הבנייה וכן בנויה קומה ללא היתר.  
 כמוכן מבוקש מבנה נוסף המיועד לשימוש משולב למגורים בקומות העליונות ולמרפאה בקומות  
 התחתונות. החניה מתוכננת בשתי קומות מרתף בתוך המבנה החדש.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת קומות במבנה מגורים והקמת מבנה משולב למגורים ומרפאה – צור באהר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
13513	מספר התוכנית		
1954 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית	
		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב		
01	מספר מהדורה בשלב		
27/11/2011	תאריך עדכון המהדורה		
		1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223/125
		קואורדינטה Y	626/350
1.5.2	תיאור מקום	בתחום מזרח ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	צור באהר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30797	לא מוסדר	לי"ר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית****1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר לי-62.	687	16/07/59
א2302	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א2302	4391	15/09/96
תכנית חניה 5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96

12/12/2011

עמוד 4 מתוך 14

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י.מחוזית	שמוליק דודסון	01/09/2009	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	י.מחוזית	שמוליק דודסון	01/09/2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	י.מחוזית	שמוליק דודסון	01/09/2009	1	ל"ר	1:200	מנחה למעט מספר יחידות דיוור קווי בנין מספר קומות גובה בניין ושטחי בנייה מרביים	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					צור באהר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080152820	מוחמד פואקה	לי"ר

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				צור באהר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080152820	מוחמד פואקה	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				צור באהר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080152820	מוחמד פואקה	מקצוע / תואר	לי"ר
				צור באהר ירושלים			08030495	אחמד פואקה		לי"ר

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446. מיקוד 91533		מקומית	55630578	66610	שמואל דודסון	אדריכל	עירד ראשי
survey@barak.net.il	02-6711433		02-6711431	צור באהר ירושלים		אפאק שירותי הנדסה בע"מ	033238536	1168	שרותי הנדסי מדינות ופיתוח	מועל מסמך	מועל

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומה לבניין מגורים והקמת בנין למגורים ומרפאה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח משולב, מגורים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
4. הגדלת שטחי הבניה לבניין המגורים ל-1696 מ"ר מתוכם 1476 מ"ר שטח עיקרי ו-220 מ"ר שטח שירות.
5. קביעת בינוי למבנה ציבורי משולב במגורים בשטח מרבי של 1304 מ"ר מתוכם 1122 מ"ר שטח עיקרי ו-182 מ"ר שטח שירות.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשמור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.954
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר הוא 50% בניה על פי תכנית 2302א	1476		+826	650	מ"ר	מגורים
	8		-	לא מוגדר בתכנית	מס' יח"ד	
	926		+599	327	מ"ר	מגורים ומוסדות ציבור
	5		-	לא מוגדר בתכנית	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	עצים לשימור
מגורים ומוסדות ציבור	701	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. 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. ה. 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>1. 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.</p>
ה.	רשות העתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התש"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>
ו.	היטל השבחה	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<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>א. 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>ב. 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>ג. 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>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>
ח.	חניה	<p>א. החניה של דיירי תא שטח 001 תמוקם במבנה שבתא שטח 701.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ט.	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
י.	גמישות	<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ב. יותר שינוי שינויי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p>
יא.	סטייה ניכרת	<p>א. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. שטחי הבנייה המירביים, גובה המבנים וקווי הבניה המרביים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' קומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יב.	חלחול מי נגר	<p>ייתרו 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: חפץ וחלוקים).</p>

4.2 שם ייעוד: מגורים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
א	מגורים
ב.	מרפאה
ג.	חניה
הוראות	
4.2.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
ה.	רשות העתיקות
ו.	היטל השבחה
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. 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. ה. 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. ו. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר ותפץ.
ה.	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.
ו.	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. החניה תחושב ותשמש גם את דיירי הבניין בתא שטח 001.</p>
ט.	איכות הסביבה	<p>א. לא תותר הקמת מרפאת שיניים ולא הפעלת מכשירי רנטגן.</p> <p>ב. הכניסה למרפאה/ מרפאות/ חדר מיון תהיה באמצעות כניסה נפרדת מהכניסה עבור המגורים.</p> <p>ג. בשטח התכנית יוקם חדר אשפה ייעודי למרפאה עם אפשרות נעילה. לא תותר השלכת אשפה מהמרפאה לאשפה הכללית.</p> <p>ד. מערכת האיוורור של המרפאה תהיה מערכת נפרדת מהמגורים. פתח הפליטה של מערכת האיוורור, במידה וייתקן יהיה מעל גג המבנה.</p>
י.	גמישות	<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ב. תותר גמישות בקו הבניין המרבי של עד 1 מ' ובלבד שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ג. יותר שינוי שינויי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
יא.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. שטחי הבנייה ומספר הקומות המרביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יב.	חלחול מי נגר	<p>ייוותרו 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>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			מגדל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							שטחי בניה חניה	שירות	עיקרי				
																	שירות
אזורי			1	4	14.30	7	8	45	130	1696	103	-	117	1476	1301	001	מגורים ב'
כמוסמן בתשריט																701	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
כמוסמן בתשריט			3	4	16.20	8	5	45	345	2254	950	196	130	926	653		

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* בשונה מהמצוין בנספח הבנייה תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת, בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה.

\* אחוזי הבנייה מעל קומת קרקע הינם 180%

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. חלוקה ורישום</b>
<p>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.</p> <p>ב. 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>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
<b>6.2. חלחול מי נגר</b>
<p>ייוותרו 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>
<b>6.3. סטייה ניכרת</b>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור ומס' הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>



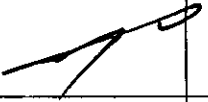

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080152820	מוחמד פואקה	מגיש התוכנית
			080152820	מוחמד פואקה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080152820	מוחמד פואקה	בעלי עניין בקרקע
	احمد		08030495	אחמד פואקה	
			055630578 081085631	שמואל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית