

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12928

שם תוכנית: הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה עם חזית מסחרית בקומת הקרקע - שכונת ג'בל מוכבר

משרד הפנים
 משרד התכנון והמרחב
 2012.05.17
 5
 תכנית מס' 12928

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המקומית לתכנון ובניה י.ו.ל. לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 17/5/2012 יו"ר הוועדה המקומית</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

1. המגרש ממוקם בשכונת גיבל מוכבר.
2. במגרש לא קיימת בניה.
3. התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין והגדלת אחוזי בניה.
4. התכנית מציעה סה"כ 7 יחידות דיור.
5. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית וקומת מסחר בקומת הכניסה.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 בתכנית 2683א', אחוזי הבניה עפ"י התכנית המאושרת הם 37.5% משטח המגרש.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. אין בניה במגרש.
2. לא מתנהלים הליכים משפטיים.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה עם חזית מסחרית בקומת הקרקע- שכונת ג'בל מוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

12928

מספר התוכנית

1246.12 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

22.04.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית ממרסת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 223350
 קואורדינטה Y 627325
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה בתוכנית ירושלים
 יישוב ירושלים
 שכונה גיבל מוכבר
 רחוב אלעבידיה
 מספר בית
- מורסם ברשומות

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31231	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מתאר 62	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2683 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	15.03.1996
תכנית 5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
מק/5022 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 א'. הוראות תכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.01.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	האזים יונס איחאב זן	22.04.2012	--	16		--	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	האזים יונס איחאב זן	22.04.2012	1	--		1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	האזים יונס איחאב זן	22.04.2012	1	--		1:100	מחייב חלקית*	תכנית בניין ופיתוח (נספח מס' 1)

* מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, וגובה מירבי ומספר יחידות חדיר. לגבי שאר הנושאים הוספה מנחה בלבד.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהחייבים לגין עצמם תגברנה החוראות על המהחייבים לגין המנהלים יגברו המסמכים המהחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהחייבים לגין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מנישי החובות 1.8.1

גוש/ חלקת(ים)	דמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057-5360339			גובל מוכב', ירושלים, ת.ד. 29256	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	080643026	פאטמה אבו סרחאן		פאטמה אבו סרחאן	

יום פועל 1.8.2

גוש/ חלקת(ים)	דמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057-5360339			גובל מוכב', ירושלים, ת.ד. 29256	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	080643026	פאטמה אבו סרחאן		פאטמה אבו סרחאן	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

גוש/ חלקת(ים)	דמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057-5360339			גובל מוכב', ירושלים, ת.ד. 29256	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	080643026	פאטמה אבו סרחאן		פאטמה אבו סרחאן	
		057-7595911		02-6730334	גובל מוכב', ירושלים, ת.ד. 29256	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	080556582	דאוד חסין		דאוד חסין	רופא

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דמ"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Aldar.art@gmail.com	02-5021270		02-5021270	רמ' דוד ירחו, ירושלים ת.ד. 51655	לא רלוונטי	רשות מקומית	41091	05697784	חאזם יוניס	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
tophand@zahav.net.il	02-6723758		02-6718565	ת.ד. 72313, צור מאחר	לא רלוונטי		882	02348191	מתמודד	מורה מוסמך	מורה
Aldar.art@gmail.com	02-6723758	052-5662591	02-6718565	רמ' דוד ירחו, ירושלים ת.ד. 51655	לא רלוונטי		36720	081063935	איהאב זן	תאודר,	עורך אחראי

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
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

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**

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל תניה עם חזית מסחרית בקומת הקרקע- שכונת גיבל מוכבר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- 1) שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
 - 2) שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לשביל.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 7 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- ג. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות מעל חניה תחתית, הכל בהתאם לניספח הבינוי מסי 1.
- ד. קביעת קווי לבניה המוצעת, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1346.60 מ"ר (בהם 1222.82 מ"ר שטחים עיקריים שכוללים 164.65 שטח מסחרי (עיקרי) ו- 123.78 מ"ר שטחי שירות)
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה כאמור.
 - ז. התווית שביל עם זכות מעבר לרכב.
 - ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לעקירה.
 - ט. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - י. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לרכב.
 - יא. קביעת הוראות בדבר גדר להריסה.
 - יב. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.246

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	ממוצע	ממוצע				
יעפ"י תכנית 2683 א'		1058,17	+743.94	*314.23	מ"ר	מגורים
יעפ"י תכנית 2683 א'		7	+4	3 יח"ד *	מסי יח"ד	
		164.65	+164.65	0	מ"ר	מסחר
		1222.82	+908.59	314.23	מ"ר	סה"כ

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעד
חזית מסחרית	זיקת הנאה למעבר רכב	גדר להריסה	עצים לשימור עצים לעקירה ועצים להעתקה	1	מגורים ב' / שביל
1	2	2	1	2	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד	אחוזים	מ"ר	יעד
67.24%	837.95	מגורים ב'	100%	1246.12	איזור מגורים ב'
32.76%	408.17	שביל			
100%	1246.12	סה"כ	100%	1246.12	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר בקומת הכניסה
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בניה 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.
ב.	תנאים למתן היתר בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכי"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה או תעודת גמר היא מילוי הוראות בסעיפי חניה, עצים לשימור/ העתקה ושטח עם זיקת הנאה. 5. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 6. יש לתכנן דרך גישה עם מעבר ציבורי וזכות מעבר לרכב ברוחב תקני. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה. 8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב, ואישורה. ביצוע המעבר יהיה ע"י היזמים ועל חשבונם.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.
ה.	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו.	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 ומספר הקומות 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 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.

22.04.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 16

4. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.		
יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.	גמישות	ז.
יותר 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, חלקים, וכד').	החזרת מי נגר עיפי תמ"א 4/34 ב" 4	ח.
היתר לתוספת 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: 1. 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. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נהל 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). 3. 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.	תמ"א 38	ט.
א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	רישום	י.
1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.	חזית מסחרית	יא.
1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת, כולל תכנון מפורט לרמפה. 4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.	חניה	יב.
1. באחריות היים להוציא רשויות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 2. סימון בתשריט- עצים לשימור:	עצים לשימור, להעסקה ולעקירה	יג.

עמוד 12 מתוך 16

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

22.04.2012

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 עץ תאנה (מס' 2) בחלק הדרומי. ▪ העץ המסומן לשימור אסורה עקירתו או פגיעה בו. ▪ חפירה 1/ או שינוי מפלס ואו עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. <p>3. סימון בתשריט- עצים להענקה :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 עץ תאנה (מס' 1) בחלק הצפוני. ▪ תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. <p>העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>4. סימון בתשריט- עצים לעקירה :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 עצים : זרעיים (מס' 8-3) (לבדיקה בעת היתר בניה האם יכללו בחוק העצים הבוגרים) <p>5. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס 4.</p>		
<p>הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לקבלת טופס 4, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p>	גדר להריסה	ד.

שם ייעוד: שביל	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב	4.2.2
הוראות	
<p>1. במעבר הציבורי תותר מעבר לכלי רכב וגישה לחניה בלי לחרוג לחלקות מצרניות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר הציבורי עם זכות מעבר לרכב.</p> <p>3. פיתוח המעבר הנ"ל יהיה ע"י ועל חשבון היזמים.</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפואט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מועצ

אזורי אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קדמות	מספר קדמות מעל לכניסה לקובעות	גובה מגנח (מטר)	תכסית (%) משטח תא (משטח)	אטימות (וח"ד לידום נט)	מספר וח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		יעד משטח	יעד משטח	גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים	
	צדד- צדד- צדד- מני	קדמו	מותרת לכניסה לקובעות								שטחי סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה לקובעות	שירות	עיקרי						מעל לכניסה לקובעות
אחוזי אחזא	צדד- צדד- צדד- מני	קדמו	מותרת לכניסה לקובעות	1	4	+16.38-722.65	41%	8.35	7	160%	1346.60	מתחת לכניסה לקובעות	שירות	עיקרי	מעל לכניסה לקובעות	עיקרי	מגורים	837.95	1	מגורים
עפ"י המסומן בתשריט											(502.97)	0	0	123.78	1058.17	164.65	מסחר			

הערות לטבלה:
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריב"ם בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתכים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
* השטח העיקרי (1222.82) = שטח מסחרי (164.65) + שטח מגורים (1058.17)

22.04.2012

דבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 14 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.2. 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.

6.3. חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השטאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות.

6.4. מתקני תקשורת

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

7. ביצוע התוכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה

.8 חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: פאטמה אבו סרחן ת.ז. 080643026	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 22.5.12 מספר תאגיד:	חתימה: חתימה האזם יונס אדריכל ומתכנן ערים מ.ר 10011001	שם: האזם יונס איהאב זן תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: פאטמה אבו סרחן ת.ז. 080643026	יזם במועל
		תאגיד:	
תאריך: 20.5.2012 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: פאטמה אבו סרחן ת.ז. 080643026 דאוד חסין ת.ז. 080556582	בעלי עניין בקרקע
		תאגיד:	