

**חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 9450 א'

מתחם בניה בגיאבל מוקבר ממזרח לתלפיות.

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 המחוזית החליטה ביום: <u>6.5.08</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>83/10</u> תאריך הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת הת.ב.ע הסדרת מתחם משפחת זחייקה הגובל ממזרח לתלפיות והקיים כבר עשרות השנים.  
מדובר בשטח הנמצא בג'בל מוכבר, נכון להיום יש במתחם 3 מבנים, אין היתרי בניה למבנים אלו.  
מטרת התכנית להכשיר חלק מהבניה הקיימת ואפשרות לבניה חדשה. ישנם הליכים משפטיים נגד בעלי הקרקע על בנייה ללא היתר. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**ימורס  
ברשומות

מתחם בניה בג'אבל מוקבר ממזרח לתלפיות.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

א9450

מספר התוכנית

5.108 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

שלב

**1.3 מהדורות**

• מתן תוקף

**מספר מהדורה בשלב 1****תאריך עדכון המהדורה 31.05.2012**

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**ימורס  
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה• כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת• לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכניתלא רלוונטי לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק  
היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה y 628550

קואורדינטה x 222775

ירושלים, שכונה: גאיבל מוקבר

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**ירושלים  
גיאבל מוכבר  
יישוב שכונה רחוב מספר בית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	• לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: "תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.07.1959
א2683	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' א2683 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א2683 ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	שנה עברית: כד אדר התשנ"ו שנה לועזית: 15.03.1996
5166/ב' - תוכנית חנייה בירושלים	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו שבט התשע"א שנה לועזית: 21.01.2010
5022- תוכנית מעליות בירושלים	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אולגה מויסייב	31.05.2012	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אולגה מויסייב	31.05.2012	1	לא רלוונטי	1:250 מוצב	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אולגה מויסייב	31.05.2012	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב לעניין : גובה בנין, מס' יחיד, קווי בנין, מס' קומות.	תכנית בנין ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	אולגה מויסייב	31.05.2012	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה	תכנית בנין ופיתוח (נספח מס' 2)

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקיה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/ שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					גיאבל מוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080737497	זחאיקה מחמד	לא רלוונטי
					גיאבל מוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080737489	זחאיקה מחמד	לא רלוונטי

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/ שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				גיאבל מוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080737497	זחאיקה מחמד	זחאיקה מחמד
				גיאבל מוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080737489	זחאיקה מחמד	זחאיקה מחמד

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד/ שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
				גיאבל מוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080737497	זחאיקה מחמד	• בעלים	
				גיאבל מוכבר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080737489	זחאיקה מחמד	• בעלים	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד/ שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכלית	
	6797852		6793012	הרכבים 9 יים		00043555	30440705	אולנה מוישייב	אדריכלית	
	6797852		6793012	הרכבים 9 יים		00101375	28055762	יורם אלישיב	מהנדס	
	6797852		6793012	הרכבים 9 יים		985	985	יורם אלישיב	מודד	

**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

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**

קביעת בינוי לבניית שלושה בניינים להקמת 19 יח"ד חדשות וקביעת הוראות להקמת בניין ציבורי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 

משטח נוף פתוח ודרך מאושרת לאזור מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דרך מאושרת, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת בינוי להקמת 3 בניינים חדשים לשימוש מגורים, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה.
- ד. קביעת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 3716.15 מ"ר (מתוכם 3429.14 מ"ר שטחים עיקריים ו- 287.01 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור ל 19 יחידות דיור.
- ו. קביעת השימושים בשטח למגורים ובניין ציבור.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין בניינים/גדר ומדרגות להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל.
- יא. קביעת הוראות בגין חיזוק מבנים וחלחול מי נגר עילי.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2743.18	+2743.18	0	מ"ר	מגורים
		19	19	0	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
		685.96	685.96	0	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים+תניה פרטית		תאי שטח		יעוד
זיקת תנאה 3,2,1	הריסה 2,1	9,3,2,1	מגורים ב'	
	4	10,8,4	שטח ציבורי פתוח	
	5	5	שטח פרטי פתוח	
6	6	6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
		7	דרך מאושרת	

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
			יעוד
8.91	454.91	454.91	דרך מאושרת
45.78	2338.54	4563.09	שטח נוף פתוח
24.15	1233.95		
13.08	667.88		
8.08	412.72		
100%	5108.00	5108.00	
			סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
<b>ב.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
<b>ג.</b>	מס' יחיד המרבי בבנינים יהיה <u>סה"כ 19</u> יחידות דיור.
<b>ד.</b>	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	גני ילדים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
<b>ב.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
<b>ג.</b>	תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חו"ד מהמחלקה למדיניות בעיריית ירושלים.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח ציבורי פתוח.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
<b>ב.</b>	בשטח זה יהיו גינות, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, ניקוז ותשתיות.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח פרטי פתוח.
<b>ב.</b>	שטח חניה פרטית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח. תתאפשר תנועת הולכי רגל ללא גידור והפרעה וברצף, מפלס עם שביל להולכי רגל ברחוב.
<b>ב.</b>	שטח עם סימון של רשת בתשריט הינו שטח לחניה פרטית תת קרקעית מתחת לשטח פרטי פתוח.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי כ"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת							מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה				שרות
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	4	13.22	7.76	6	46.57	159.88	1087.21	0	0	979.49	680	1	מגורים ב	
			1	4	13.20	4.71	8	37.65	116.25	1209.01	17.88	200.63	113.40	877.10	1040		2
			1	3	12.97	8.57	5	42.83	152.91	733.97	7.50	102.48	40.51	583.48	480		3
יתואם עם עיריית ירושלים בקבלת היתר בניה																	
										685.96	0	0	685.96	1236	6	מבנים (מסודות ציבור לחינוך	

- הערות לטבלה:
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
  - הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו הלא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדורות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1990.
  - מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא, כמצויין בגובה 0.00 בנספח מס' 1.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה:**

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

**6.2. הפקעה לצורכי 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 חניה:**

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום גבול התכנית בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

**6.4 שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי:**

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בקבוצות של 2 קווים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

שטח זה יפותח כמעבר על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ תא השטח.

**6.5 חומרי בנייה:**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

**6.6 גריסת פסולת בנייה ופינויה :**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י מגישי הבקשה להיתר.

**6.7 שילוט :**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

**6.8 קולטי שמש על הגג :**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.9 הוראות בנושא 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.

**6.10 מתקני 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.

**6.11 חלחול מי נגר עילי :**

יותר 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).

**6.12 הצבת מתקני גז :**

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

**6.13 תנאים למתן היתר בניה בשטח:**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. 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 בנייני ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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
- ג. 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.

**6.14 סטייה ניכרת:**

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1\_1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. 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.
- ג. קווי 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.
- ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
- ה. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.15 חיזוק מבנים - תמ"א 38:**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת תוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

03/06/2012

עמוד 16 מתוך 19



היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

**6.16 הוראות הריסה:**

הקירות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאות היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

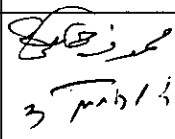
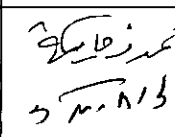
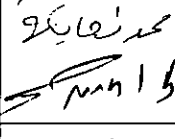
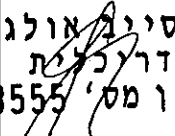
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	
	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המבוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1/11/07			080737497 08073748	זחאיקה מחמד זחאיקה מחמוד	מגיש התוכנית
1/11/07			080737497 08073748	זחאיקה מחמד זחאיקה מחמוד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1/11/07			080737497 08073748	זחאיקה מחמד זחאיקה מחמוד	בעלי עניין בקרע
1/11/07		מויסייב אולגה אדרעכלית רשיון מס' 43555	304407059	מויסייב אולגה	עורך התכנית