

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12944**

**שם התכנית בית מגורים, ראס אלעמוד**

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
---------------------	---------------------

<p>חותמת הועדה המחוזית  חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  משרד הפנים - מחוז ירושלים  הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>          </u>  לאשר את התכנית</p>	חותמת הועדה המחוזית
---	---------------------

<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר	
--	--

<p>תאריך <u>          </u>  יו"ר הועדה המחוזית <u>          </u></p>	
--	--

## דברי הסבר לתכנית

### דברי הסבר לתכנית מס' 12944

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 6 מיוחד לפי תכנית 2668 המאושרת עם 25% אחוזי בניה 2, קומות מותרים.  
התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 6 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הגדלה באחוזת בניה מ-25% מאושר ל-160%, הגדלה במס' הקומות מ-2 קומות מאושר ל-4 קומות מעל קומת מרתף.  
התכנית מציעה הסטה של מספר מטרים לכביש מס" 15 כלפי דרום.

### **רקע תכנוני לתכנית:**

הכשרת עבירות בניה .

### **מעמדו של מגיש התכנית**

מגיש התכנית הוא בעל הנכס .

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	שם התוכנית	בית מגורים, ראס אלעמוד
		מספר התוכנית	12944
1.2	<b>שטח התכנית</b>		1.854 דונם.
1.3	<b>מהדורות</b>	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	10/6/2012
1.4	<b>סיווג התכנית</b>	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	<b>מקום התכנית</b>		
1.5.1	<b>נתונים כלליים</b>	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223225
		קואורדינטה Y	630225
1.5.2	<b>תאור מקום</b>		ירושלים, שכונה : ראס אלעמוד
1.5.3	<b>רשויות מקומיות בתכנית</b>	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נפה ירושלים.

ישוב ירושלים.

שכונה ראס אלעמוד.

רחוב ל"ר

מספר בית ל"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30920	לא מוסדר	חלק מהגוש	חלקה ללא מספר	
29988	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62 .	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
2668	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו . כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול.	י.פ. 4773	שנה לועזית : 26.6.99
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו .	י.פ. 6052	שנה עברית : ו שבט התשע שנה לועזית : 21.1.2010
מק/5022/א'	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/5022/א' בנושאים המפורטים בתכנית זו . כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/5022/א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4847	שנה עברית : כג שבט התש"ס שנה לועזית : 30.1.2000

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מחמד אבו גנאם	10/6/2012	ל"ר	17		ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מחמד אבו גנאם	10/6/2012	1	ל"ר		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	מחמד אבו גנאם	10/6/2012	1	ל"ר		1:100	מחייב חלקיית*	תכנית בניין ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו. מחוזית	מוחמד עמרן	25/10/2010	1	ל"ר		1:250	מנחה	תכנית דרך (נספח מס' 2)

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של תגברנה ההוראות המגבילות יותר.**

\* מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הנבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	מספר זרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0543-152309		ראס אלעמוד , ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	80198997	עבד אלמעט עבד גואי	עבד אלמעט עבד גואי	

### 1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם האגיד / שם רשות מקומית	מקצוע / תואר

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מקצוע / תואר
		0543-152309		ראס אלעמוד , ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	80198997	עבד אלמעט עבד גואי	לי"ר	לי"ר	בעל עניין

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מקצוע / תואר
Khled71@bezeqint.net			02-6271168	ת.ד. 38164 ירושלים		מש"ד סולטן סלימאן	74623	080441975	מרחמיאל אבו נאם	אדריכל	אדריכל		אדריכל
	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים		ירדתי שרותי תרסחה מדידות ומיתור.	1168	033238536	אבו רגיב נואר	מודד מיסמך	מודד מיסמך		מודד
	15326275463		02-6275463	ת.ד. 27226 ירושלים 91271		ירדתי- תנועה ובטיחים	113166	033163577	מוחמד עמר	יועץ תנועה	יועץ תנועה		יועץ תנועה

## 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 המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

הסטת דרך, הקמת בניין מגורים חדש בן ארבע קומות ותוספת יח"ד לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 מיוחד לדרך.
- שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - קביעת הוראות לבניית בניין (בניין 1) בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
  - קביעת הוראות לתוספת 2 קומות מעל בניין קיים (בניין 2), סה"כ 3 קומות.
- קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- קביעת שטחי בניה מירביים לבניה בשטח ל- 1235.34 מ"ר (שטח עיקרי 871.19 מ"ר ו שטח שירות 364.15 מ"ר).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין בניה להריסה.
- קביעת מספר יח"ד המירבי ל-8 יח"ד. תוספת 4 יח"ד לבניין מס"1 ו-2 יח"ד לבניין מס"2.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולהעתקה.
- קביעת הוראות בגין דרך לביטול, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
- קביעת הוראות בגין נגר עילי וחיזוק מבנים.
- קביעת הוראות בגין שטח בית קברות.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.854
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר 25% לפי ת.ב.ע 2668	871.19		+ 667.19	204	מ"ר	מגורים
	8		+ 6	2	מסי יחיד	

### 3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			
עצים להעתקה	עצים לעקירה	הריסה	דרך לביטול
1,2	100	1,2	1,2
	200	100	
		200	

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב'
2	מגורים א'
100	דרך מאושרת
200	דרך מוצעת
300	בית קברות

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. שימושים והוראות ליעודי קרקע

### 4.1 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים.

#### 4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :

- תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים (בנין מס' 2) , בהתאם למפורט בנספח מספר 1.  
- תותר בנית בניין חדש ( בניין מס' 1 ) בן 4 קומות מעל קומת מרתף בהתאם למפורט בנספח מספר 1.

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום .

זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 .

מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 .

ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

ב. עיצוב אדריכל : .

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת , מאותר סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה , חלקה , שאיננה מסותתת אסורה .

ג. גריסה פסולת :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה . שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .

ד. שילוט :

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

ה. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד .

2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית .

ו. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

## ז. סטיה ניכרת :

- 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 .
- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002 .
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002
- מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002 .
- שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הינם מחייבים , וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002 .

## ח. רשות העתיקות :

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף חוק העתיקות, התשל " ח- 1978 .
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח, חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה ), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ" ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## ט. חלחול מי נגר :

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ וחלוקים).

## י. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .

## כ. חיזוק מבנים – תמ"א 38 :

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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 :
2. 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.

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).

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 לייעודו החדש של המבנה.

ל.

תנאים למתן היתר בניה :

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו .

- הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, 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 שתוצמדה ליחידות הדיון, גינון ונטיעות, פרטים מתייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.

- 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 / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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 והאבזורים הקיימים , הכרוכים בהם , למקום מתאים , אשר יקבע על ידי הרשות המקומית .

**4.2 מגורים א'****4.2.1 שימושים**

א. מגורים.

יחולו הוראות תכנית מס' 2668 לאזור מגורים 6 מיוחד .

**4.3 דרכים ( דרך מאושרת , דרך מוצעת, דרך לביטול )**

4.3.1 דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל .

4.3.2 שטח הדרך המוצעת ישמש לדרך ציבורית.

4.3.3 השטח המסומן כתא שטח 100 בצבע אדום הינו שטח לדרך מוצעת .

4.3.4 השטח המסומן כתא שטח 200 בצבע חול הינו שטח לדרך מאושרת.

4.3.5 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורטת של דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית לאישור האגף .

4.3.6 ביצוע הדרך הזמנית יהיה ע"י מגישי התכנית ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו .

4.3.7 דרך לביטול:

השטח המסומן כתא שטח 2 בקווים אדומים אלכסוניים הינו שטח לביטול .

**4.4 בית קברות**

4.3.1 . השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים שתי וערב ירוקים הוא שטח לבית קברות וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 2668 לגבי בית קברות .

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	שטח	מס' תא שטח	מס' בניין	גודל ממ"ש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יעור																																																																							
					מס' סה"כ שטחי הבנייה	מס' סה"כ שטחי הקנייה	מס' סה"כ שטחי הקנייה	מס' סה"כ שטחי הקנייה																																																																								
מס' 1	1	1	1	816	803.66	237.58	-	566.08	77.25	488.83	מגורים ב																																																																					
			2	431.68	-	431.68	49.32	382.36	816	1		מגורים ב																																																																				
מס' 2	2	2	3	22.10%	431.68	-	-	431.68	49.32	382.36	מס' 1																																																																					
			4	17.20%	803.66	237.58	-	566.08	77.25	488.83		מס' 2																																																																				
כפי שנקבע לאזור מגורים 6 מיוחד בתכנית 2668.																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">מס' יעור</th> <th rowspan="2">מס' תא שטח</th> <th rowspan="2">מס' בניין</th> <th rowspan="2">גובה מובנה (מטר)</th> <th rowspan="2">מספר קומות מעל לפנייה</th> <th rowspan="2">מספר קומות מתחת לפנייה</th> <th rowspan="2">צפיפות (יח"ד לדונם נטו)</th> <th rowspan="2">תכנית (%) משטח המגורש</th> <th rowspan="2">מספר יח"ד</th> <th rowspan="2">אזורי בניה כוללים %</th> <th rowspan="2">מספר יח"ד</th> <th rowspan="2">תכנית (%) משטח המגורש</th> <th rowspan="2">צפיפות (יח"ד לדונם נטו)</th> <th rowspan="2">גובה מובנה (מטר)</th> <th colspan="2">מספר קומות</th> <th rowspan="2">קווי בנין (מטר)</th> </tr> <tr> <th>מספר קומות מעל לפנייה</th> <th>מספר קומות מתחת לפנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מס' 1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>16.00</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>10</td> <td>17.20%</td> <td>4</td> <td>98.50%</td> <td>4</td> <td>17.20%</td> <td>10</td> <td>16.00</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>קווי בנין (מטר)</td> </tr> <tr> <td>מס' 2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>12.25</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>10</td> <td>22.10%</td> <td>4</td> <td>52.9%</td> <td>4</td> <td>22.10%</td> <td>10</td> <td>12.25</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>קווי בנין (מטר)</td> </tr> <tr> <td>מס' 3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>39.30%</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>39.30%</td> <td>8</td> <td>151.4%</td> <td>8</td> <td>39.30%</td> <td>10</td> <td>39.30%</td> <td>8</td> <td>-</td> <td>קווי בנין (מטר)</td> </tr> </tbody> </table>											מס' יעור	מס' תא שטח	מס' בניין	גובה מובנה (מטר)	מספר קומות מעל לפנייה	מספר קומות מתחת לפנייה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח המגורש	מספר יח"ד	אזורי בניה כוללים %	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגורש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מובנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	מספר קומות מעל לפנייה	מספר קומות מתחת לפנייה	מס' 1	1	1	16.00	4	1	10	17.20%	4	98.50%	4	17.20%	10	16.00	4	1	קווי בנין (מטר)	מס' 2	2	2	12.25	3	-	10	22.10%	4	52.9%	4	22.10%	10	12.25	3	-	קווי בנין (מטר)	מס' 3	3	3	39.30%	8	8	10	39.30%	8	151.4%	8	39.30%	10	39.30%	8	-	קווי בנין (מטר)
מס' יעור	מס' תא שטח	מס' בניין	גובה מובנה (מטר)	מספר קומות מעל לפנייה	מספר קומות מתחת לפנייה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח המגורש	מספר יח"ד	אזורי בניה כוללים %	מספר יח"ד															תכנית (%) משטח המגורש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)		גובה מובנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)																																																	
											מספר קומות מעל לפנייה	מספר קומות מתחת לפנייה																																																																				
מס' 1	1	1	16.00	4	1	10	17.20%	4	98.50%	4	17.20%	10	16.00	4	1	קווי בנין (מטר)																																																																
מס' 2	2	2	12.25	3	-	10	22.10%	4	52.9%	4	22.10%	10	12.25	3	-	קווי בנין (מטר)																																																																
מס' 3	3	3	39.30%	8	8	10	39.30%	8	151.4%	8	39.30%	10	39.30%	8	-	קווי בנין (מטר)																																																																

## תערוכות לסבלה :

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבנים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה / חישוב שטחים בתכנית ובהיתריו (התע"ב, לרבות שטחי התניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן).
- תכנית הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י- תקנות התכנון והבניה / בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990

22/06/2012

עמוד 14 מתוך 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מבנה, סככה, גדר ומדריגות להריסה

- 6.1.1 מבנה, סככה, גדר ומדריגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה.
- 6.1.2 תנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית הוא ביצוע ההריסה ע"י מגישי הבקשה להיתר.

### 6.2 היטל השבחה

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

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

- 6.3.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### 6.4 עצים להעתקה ו לעקירה

- 6.4.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- 6.4.2 העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

### 6.5 חלוקה ורישום

- 6.5.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.
- 6.5.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 6.5.3 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

## 7. מימוש התכנית


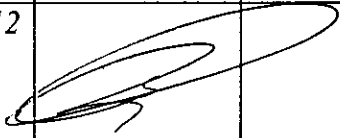

7.1 שלבי ביצוע :

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	ל"ר

7.2 - זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



## .8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/6/2012			80198997	עבד אלמעטי גזאוי	מגיש התכנית
10/6/2012			80198997	עבד אלמעטי גזאוי	יוזם התכנית בעלי עניין בקרע
10/6/2012	אבו גנאם מחמד אזריכל ר.מ. 79625 		80441975	מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית