

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

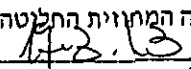
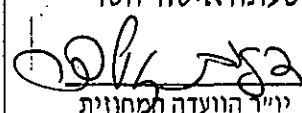
| | |
|---|--------------|
| משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית | |
| הוראות התוכנית | |
| תאריך: 30.04.13 | |
| תוכנית מס' 14039 | נתקבל |
| תניק מס' | |
| שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים – ג'בל אל מוכבר | |

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
| | |

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|--|--|
| <p> משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה יו"ר הוועדה המחוזית </p> <p style="text-align: center;">  _____ 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 </p> | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : גיבל אל מוכבר.
שטח התכנית : כ- 1.582 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית ממוקמת באזור מגורים 6 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2683 א.
התכנית מציעה 180% בניה בהתאם לתכנית המתאר החדשה.
בשטח יש בית בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף הבנויים בהיתר וקומה חלקית הבנויה ללא היתר.
כן מבוקשת הרחבת הבניין הקיים, תוספת חזית מסחרית ובניית בית מגורים חדש, נוסף בן 4 קומות.
קומת החניה התת קרקעית משרתת את שני הבניינים.
בעל הקרקע הוא גם מגיש התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

תוספת יח"ד במגרש מגורים – ג'בל אלמוכבר. -
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

14039

מספר התוכנית

1582 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

23/04/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 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 224/125
קואורדינטה Y 628/065
- 1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
- נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה גיבל אלמוקבר
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

יפורסם
ברישומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31237 | • לא מוסדר | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| | ל"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|----------|--------------------|---|----------|-----------------------|
| 16/07/59 | 687 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62. | • ביטול | תכנית מתאר ירושלים 62 |
| 15/09/96 | 4391 | תכנית זו מבטלת את תכנית מספר א2683 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית א2683 ממשיכות לחול. | • ביטול | א2683 |
| 12/01/10 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית התניה. הוראות תכנית התניה תחולנה על תכנית זו. | • כפיפות | תכנית חניה 5166 / ב' |
| 30/01/00 | 4847 | תכנית זו גוברת על תכנית א'5022 | • כפיפות | תכנית מעליות א5022 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גודם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|---------------|-------------------|---------------|-------------|--------|---------------|--------------------|
| | ו. מחוזית | דודסון שמוליק | 12/04/2010 | ל"ר | 14 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו. מחוזית | דודסון שמוליק | 12/04/2010 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ו. מחוזית | דודסון שמוליק | 12/04/2010 | 1 | ל"ר | 1:200 | • מחייב חלקית | נספח בינוי |
| | ו. מחוזית | ירדן | 12/09/2012 | 1 | ל"ר | 1:1250 | מנחה | נספח כבישים ותנועה |

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.

- נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יחידות הדיור וקווי הבניין המרביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (-) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-------|--------|-----|-------|----------------|
| ל"ר | סמיח אבו-אלעמל | 080653561 | ל"ר | ל"ר | ל"ר | ג'בל אל מוכבר ירושלים | | | | | 31237 |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
| ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|--------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|---------|-----------------------|--------|-----|-------|
| • בעלים | ל"ר סמיח אבו-אלעמל | 080653561 | | ל"ר | ל"ר | • בעלים | ג'בל אל מוכבר ירושלים | | | |
| • בעלים | ל"ר סמיח אבו-אלעמל | 080653561 | | ל"ר | ל"ר | • בעלים | ג'בל אל מוכבר ירושלים | | | |
| • | | | | | | • | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------------|----------------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| • עורך ראשי | שמאל דודסון | 55630578 | 66610 | | | ת.ד. 53446 מיקוד 91533 | 02-6734303 | 0522-874057 | 02-6734311 | d_son@netvision.net.il |
| • מודד | טופ הנד להנדסה ופיתוח בע"מ | 023481914 | 882 | | | צור באהר - ירושלים | 02-6718565 | | 6723758 | Tophand@israv.net.il |
| • תנועה וכבישים | מהנדס ירדן תנועה וכבישים | | | | | בן שדאד 8 ירושלים | 02-6275463 | 057-6646465 | | haitham@yarden-eng.com |

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

הרחבת בית מגורים קיים ולהקמת בית מגורים נוסף. הבתים בני 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 6 לדרך מוצעת.
3. קביעת בינוי להרחבת מבנה מגורים קיים, ע"י תוספת קומה ואגף חדש בן 4 קומות. האגף החדש כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע.
4. קביעת בינוי לבנייה חדשה של מבנה מגורים אחד בן 4 קומות מעל קומת חניה, בהתאם לנספח בינוי.
5. קביעת בינוי לקומת מחסנים וחניה תת קרקעיים.
6. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
7. הגדלת מסי יחידות הדיור המרבי וקביעתן ל-13 יח"ד.
8. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
9. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-2825 מ"ר, מתוכם 1588 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 117 מ"ר שטחי מסחר, 360 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-760 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים המשמשים למחסנים וחניה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכני

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.582 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|-------------------------|-----------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| המצב המאושר על פי תכניות 2683 א איזור מגורים 6 | 1588 | | 1090+ | 498 | מ"ר | מגורים |
| | 13 | | 8+ | 5 | יח"ד | |

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 יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------|-------------|---------|-----------|
| חזית מסחרית | עצים לשימור | עצים להעתקה | 001 | מגורים ב' |
| 001 | 001 | 001 | 501 | שביל |

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 | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 80 | 1248 | מגורים ב | | 100 | 1582 | מגורים 6 מיוחד |
| 20 | 334 | שביל | | | | |
| 100 | 1582 | סה"כ | | 100 | 1582 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| ב. | חניה |
| ג. | מסחר |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | עיצוב אדריכלי |
| ב. | קולטי שמש על הגג |
| ג. | פסולת בנין |
| ד. | תנאים להיתר בניה |
| ה. | רשות העתיקות |
| ו. | החדרת מי נגר |
| ז. | היטל השבחה |
| ח. | חיזוק מבנים – תמ"א 38 |
| | הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. |
| | א. כגונות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. |
| | 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. |
| | א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים 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. |
| | 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 (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. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. |
| | ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. |
| | 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. |
| | על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים. |
| | א. הועדה 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. |
| | א. 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. |

| | |
|------------------------|---|
| | <p>ב. 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>ג. 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>ד. 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>ה. 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> |
| <p>ט. חניה</p> | <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>י. חזית מסחרית</p> | <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> |
| <p>יא. גמישות:</p> | <p>לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים.</p> |
| <p>יב. סטיה ניכרת:</p> | <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור 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> |

| | |
|-------|--|
| 4.2 | שם ייעוד: דרכים |
| 4.4.1 | שימושים |
| א. | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילות ברזל. |
| ב. | מעבר להולכי רגל |
| ג. | מעבר לרכב |
| 4.4.2 | הוראות |
| א. | תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט. |
| ב. | תנאי מוקדם להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | ייגובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכסית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' בניין | מס' תא שטח | יעד |
|---------------|-----------------|-----------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|--------------|-------------------|-------|-----------------|-----------|------------|----------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי (מסחר) | שרות | עיקרי | | | | |
| כמסומן בתשריט | | | | 1 | 4 | 12.00 | 8 | 9 | | | 1395 | 210 | 117 | 201 | 867 | 1248 | 1 | 001 | מגורים ב |
| כמסומן בתשריט | | | | 1 | 4 | 13.6 | 3 | 4 | | | 1430 | 550 | - | 159 | 721 | | | | |
| | | | | | | | 11 | 13 | 42 | 226.4 | 2825 | 760 | 117 | 360 | 1588 | סה"כ | | | |

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות ממ"דים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. יותר ניוד בין שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות ולהפך בהתאם להנחיות פיקוד העורף לענין ממ"דים וחדרי ביטחון.

אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 157%.

** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות, חדר יציאה לגג, מתקנים טכניים ומעקה.

6. הוראות נוספות

| |
|--|
| 6.1 בנין/גדר בניה להריסה |
| המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. |
| 6.2 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה: |
| <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה כל פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות (הסקר ונספח העצים יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית).</p> <p>ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י יזם התכנית.</p> <p>ו. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ז. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p> |
| 6.3 רישום |
| <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 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוצאה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> |
| 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, ובכפוף לכל דין.. |

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תיאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|---|
| 1. | | כל בניין יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. תתכן בנית בנין 1 בנפרד ובניין מס' 2 בנפרד. |

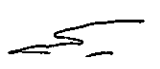
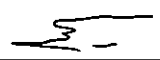
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|--------------|----------------|---|---------|
| מגיש התוכנית | סמיח אבו אלעמל | חתימה: | תאריך: |
| | |  | 25.4.13 |

| | | | |
|--------------|--|--|---------|
| עורך התוכנית | שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר | חתימה: | תאריך: |
| | |  SAWA Architects مهندسي معمارية أدوية سودة سودا | 25.4.13 |

| | | | |
|-----------------|----------------|--|---------|
| בעל עניין בקרקע | סמיח אבו אלעמל | חתימה: | תאריך: |
| | |  | 25.4.13 |
| | סמיח אבו אלעמל | חתימה: | תאריך: |
| | |  | 25.4.13 |