

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13768

שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים והקמת מבנה מגורים חדש, צור באהר

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>28.4.13</u> 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><u>אורנה</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : צור באהר.
 שטח התכנית : 2585 מ"ר.
 מרבית שטח המגרש מיועד למגורים. חלקו מיועד למבני ציבור.
 בשטח קיים בניין בן 4 קומות מגורים וקומת חנויות אחת. סה"כ קיימות 5 יח"ד.
 שתי קומות בנויות בהיתר. שתי קומות בנויות ללא היתר.
 השטח המיועד למבנה ציבורי על פי תכנית א2302 החלה בשטח חופף בחלקו את בניין המגורים הקיים.
 אולם היתר הבנייה ניתן קודם לאישור תכנית א2302 זו.
 קיימת תביעה משפטית לגבי חלק מן המבנה.
 הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהסדרת השטח והגדלת שטחי הבנייה למגורים.
 התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד ממוקמת בצמוד לדרכים מאושרות לפי תבע א'2302.
 התכנית מתוכננת בהתאם לתכנית המתאר החדשה, אזור מגורים ב'. שטחי הבנייה המרביים יהיו 160%.
 מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.
 התכנית מבקשת להכשיר את המבנה הקיים, להסדיר את השטח המיועד למבנה ציבורי ולהוסיף מבנה
 מגורים נוסף בן 4 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים והקמת מבנה
מגורים חדש, צור באהר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13768

מספר התוכנית

2580 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

09/05/13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
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 221/425
קואורדינטה Y 626/750

1.5.2 תיאור מקום בשכונת צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים
יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

פורסם ברשומות

שכונה צור באהר
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30789	• לא מוסדר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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

ל"ר

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 תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
15/09/96	4391	תכנית זו מבטלת את תכנית א2302	• ביטול	א2302
12/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166/ ב'
30/01/00	4842	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות מק/5022/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אל קאדר	22/02/12	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אל קאדר	22/02/12	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אל קאדר	22/02/12	1	ל"ר	1:200	* מחייב חלקית	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.

*מחייב לעניין: גובה המבנה, מס' קומות, קווי בניין, מס' יח"ד ונסיגות.

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 (*)
לי"ר	יוסף אבו טיר	080396096	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר ת.ד. 73020	02-6734303				

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"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	יוסף אבו טיר	080396096	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר ת.ד. 73020	02-6734303			

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	שמואל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
• מודד	מודד מוסמך	023481914	1168	אפאק שירותי הנדסה בע"מ		צור באחר ירושלים	02-6711431		02-6711433	Afaq-survey@barak.net.il

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

תוספת בניין חדש, תוספת בנייה לבניין קיים וקביעת הבינוי והשימושים בשטח למגורים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד, שטח לבניין ציבורי ודרך, לאזור מגורים ב', לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולדרך.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ל- 8 יח"ד. 5 יח"ד במבנה הקיים ו-3 במבנה החדש.
- ד. קביעת בינוי למבנה מגורים חדש בן 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר ומעל קומת חניה תת קרקעית. קומת החניה תהיה משותפת לשני מבני המגורים.
- ה. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ו. קביעת שטחי בניה מרביים לבנייני המגורים ל 2740 מ"ר. בבניין א שטחי הבניה המרביים הם 1788 מ"ר, מתוכם 1014 מ"ר שטחים עיקריים, 124 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-350 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. בבנין ג שטחי הבניה המרביים הם 952 מ"ר. מתוכם שטחים עיקריים למגורים, 373 מ"ר, שטחי מסחר, 168 מ"ר, שטחי שירות מעל הקרקע 111 מ"ר ושטחי שירות תת קרקעיים 300 מ"ר.
- ז. קביעת בינוי למבנה ציבורי בהתאם לנספח הבינוי ובשטח מרבי של 1605 מ"ר. מתוכם שטחים עיקריים, 1090 מ"ר 110 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-405 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- ח. קביעת קווי בניין חדשים.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.580
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית 2302 א נקבעו בשטח 50% בניה משטח המגרש נטו.		1387	+675	712	1425 מ"ר	מגורים
		8	+4	4	מס' יח"ד	
		1090	+612	478	956 מ"ר	מבנה ציבורי

הערות: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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	קוי בניין	הריסה	001	מגורים ב
	001	201,001	001	501	דרך מאושרת
				201	שטח לבנין ציבורי

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
55.3	1425	מגורים ב		58.3	1504	מגורים 5 מיוחד
37	956	שטח לבניין ציבורי		34	877	שטח לבניין ציבורי
7.7	199	דרך מאושרת		7.7	199	דרך מאושרת
100	2580	סה"כ		100	2580	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חזית מסחרית	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>א. הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. המרחק בין 2 המבנים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ג. השטחים המיועדים למילוי על פי נספח הבינוי ימולאו באדמת גן ויגוננו בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה.</p>	עיצוב אדריכלי
ד.	קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.	קוי בניין
ג.	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג
ד.	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ד. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לרבות הרמפות והסדרי הכניסה והיציאה.</p> <p>ה. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>ו. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ז. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>ח. הגשת תכנית למתקן אשפה לאישור אגף תברואה.</p> <p>ט. קבלת אישור חברת החשמל.</p>	תנאים להיתר בניה
ה.	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</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>	חניה
ו.	<p>א. החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה 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>ג. השימוש המותר למסחר יהיה ממכר מוצרי צריכה.</p>	חזית מסחרית

ח.ה.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המרבי 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> <p>ד. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. מפלסי הקרקע והשטחים המסומנים לאטימה על פי צו בית המשפט הינם אטומים כתנאי למתן היתר בניה. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. חלקי המבנה המסומנים בצהוב מיועדים להריסה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>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> <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>ד. 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>
י.	מבנה להריסה	<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
יא.	רשות העתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התש"ל-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>
יב.	פסולת	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	תואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ג.	תנאי מוקדם למתן היתר 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.
ד.	ביצוע הדרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	גן ילדים, מעון יום וכיוצ"ב
ב.	שרותים חברתי,קהילתי
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע
ג.	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 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.	חניה
א.	החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי.
ב.	מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג.	מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ה.	סטיה ניכרת
א.	גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	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.
ג.	מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		... גובה מבנה (מטר)	צמימת לזווים (נטי)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחרי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' בנין	מס' תא שטח	יעוד													
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת מתחנת						מעל לכוניסה הקובעת	שטחי בניה	שירות					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מגורים מסחר	עיקרי	מגורים מסחר						
																								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מגורים מסחר
כמוסומן בתשריט	1	4	4	16.60	3.5	5	33	125	1788	350	-	124	300	1014	1425	א	001	מגורים ב											
																			1	4	13.60	2	3	67	952	300	111	168	373
כמוסומן בתשריט	1	4	4	12.80	-	32	168	1605	405	-	110	1090	956	ב	201	מבנים ומוסדות ציבור													

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

*** מעל גובה זה יותר חדר מעליות וחדר יציאה לגג ומעקה תקני.

6. הוראות נוספות

6.1 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.
6.2 רשות העתיקות
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.
6.3 החדרת מי נגר
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 מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
6.4 היטל השבחה
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.
6.5 פסולת בנין
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.
6.6 הוראות רישום
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. 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. 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 21-5-2013	חתימה: 	שם: יוסף אבו טיר	מגיש התוכנית
תאריך: 21.5.13	חתימה:  SAMA אדריכלים SAMA Architects	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	עורך התוכנית
תאריך: 21-5-2013	חתימה: 	שם: יוסף אבו טיר	יזם בפועל
תאריך: 21-5-2013	חתימה: 	שם: יוסף אבו טיר	בעל עניין בקרע