

1038617-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 6833

שם תוכנית: הכשרת שלושה בניינים קיימים והקמת שבעה בניינים חדשים - ג'בל אל מוכבר

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
13.04.2015  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 התוכנית אושרה בלתי שורה מעונה מנהלת תכנון</p>	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום: \_\_\_\_\_  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

3-5-14  
 תאריך  
 נוסף הישג התכנית

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

- מקום התכנית כלול בתכנית המתאר של שכ' ג'בל אל מוקבר מסי 2691 המאושרת ולפיה המקום מיועד לשטח פתוח ציבורי, שטח לבניני ציבור ולשטח לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
- התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע משצ"פ ואזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב' ולדרך חדשה ולשטח פתוח ציבורי ולשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- התקבלה החלטה בועדת משנה מקומית להפקדה ב 22/04/2002 לאשר את התכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים מסוימים.
- הבניה הקיימת נבנתה ללא היתרים קודמים.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.
- מטרתה העיקרית של התכנית היא שינוי יעוד הקרקע משטח משצ"פ לאזור מגורים ב' ולהכשיר את הבינוי הקיים, כמו כן התכנית מציעה בניינים חדשים.
- מגישי התכנית הם בעלי חלק מסוים בקרקע.
- לא ידוע לנו על הליכים משפטיים.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הכשרת שלושה בניינים קיימים והקמת שבעה בניינים חדשים - גיבל אל מוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

6833

מספר התוכנית

11375.44 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

3

מספר מהדורה בשלב

02-11-2014

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- 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	223730
		קואורדינטה Y	629550
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכונת גיבל אל מוכבר צפונית ליער השלום.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	-
		שכונה	גיבל אל מוכבר-ירושלים
		רחוב	-
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2691	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2691	3448	05/05/1987 ו אייר התשמז
תכנית ב51666	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/01/2010 ו שבט ה'תש"ע
מק/ תכנית א /5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית א'5022. הוראות התכנית א'5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.01.2000 כ"ג שבט ה'תש"ס

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עיכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	02.11.2014	נספחי הבינוי והפיתוח 1-9	ל.ר.	1:250 1:200	מחייב חלקית	נספחי בינוי ופיתוח
		ירדן תנועה וכבישים	19.11.2013	4	ל.ר.	1:500 1:200	מנחה	נספח תנועה
	וועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	02.11.2014	ל.ר.	17	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	02.11.2014	1	ל.ר.	1:500	מחייב	תשריט התכנית

\* מחייב לעניין : גובה, מספר יחידות דור, מספר קומות וקווי בניין.  
 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים לבין המוחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת (נ)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					העיר העתיקה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טלאל מחמוד סומירא	טלאל מחמוד סומירא	
				0505653762	ראס אלעמוד	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רויחה שחאדה יוסף	רויחה שחאדה יוסף	
					ראס אלעמוד	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חאלד יוסף רדואן	חאלד יוסף רדואן	
				0525702461	ראס אלעמוד	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	נגדי עסאם מתמד	נגדי עסאם מתמד	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				העיר העתיקה, ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	080077209	טלאל מחמוד סומירא		בעלים
			0505653762	ראס אלעמוד, ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	024711792	רויחה שחאדה יוסף		בעלים
				ראס אלעמוד, ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	080626914	חאלד יוסף רדואן		בעלים
			0525702461	ראס אלעמוד, ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	080456734	נגדי עסאם מתמד		בעלים
			02-5318870	רחי יפו 216, ירושלים	ל.ר.	ל.ר.		מינהל מקרקעי ישראל		בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	080770910	סרי נוסובה		בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	086964441	סוריה באונס		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aldar.art@gmail.com	02-5021270	054571948	02-5021270	רח' אל אצמעי, ירושלים, ת.ד. 51655	ל.ר.	ל.ר.	41091	027701853	חאזם יונס	אד"ר	עורך ראשי
Aldar.art@gmail.com	02-5021270	052566259	02-5021270	רח' אל אצמעי, ירושלים, ת.ד. 51655	ל.ר.	ל.ר.	36720	081063935	איהאב זן	ה.אד"ר	שותף בעריכה
info@yarden-eng.com	02627546	054813050	6275463	ת.ד. 27226 ירושלים 91271	ל.ר.	ל.ר.	2999877	033163577	מחמד עמר	מהנדס כבישים	שותף בעריכה
	02-6711443	0	02-6711431	עור באחר-ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	1168	033238538	אבו רגב נואר	מודד מוסמך	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
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ירושלים
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז 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**

- א. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ ומאזור מגורים מיוחד למגורים ב', ש.צ.פ., מבנים ומוסדות ציבור ולדרך חדשה.
- ב. יצירת מסגרת תכנונית לשם הכשרת שלושה בניינים והקמת שבעה בנייני מגורים חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ למגורים ב'.
- ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד ומאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ג. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- ד. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לדרך חדשה.
- ה. קביעת בינוי להקמת 7 בנייני מגורים חדשים, ותוספת בינוי על בניינים קיימים, הכל בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
- ו. קביעת קוי בנין לבניה המוצעת כאמור.
- ז. קביעת שטחי הבניה המירביים ל 11679.05 מ"ר מתוכם 8094.30 מ"ר שטחים עיקריים ו 3584.75 מ"ר שטחי שירות.
- ח. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 60 יח"ד.
- ט. קביעת הוראות בגין שטח למבנים ומוסדות ציבור ובגין שטח פתוח ציבורי.
- י. קביעת שטחים עם זיקת הנאה משותפת בין בנייני מגורים והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
- יא. קביעת הוראות בגין חניה.
- יב. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- יג. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.375 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אחוזי הבניה באזור מגורים מיוחד ע"פ 2691 הם 25% משטח המגרש נטו.		8094.30	+7759.09	3335.21 מ"ר	מ"ר	מגורים
		60 יח"ד	57 יח"ד	3	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1-9	זיקת הנאה דרך לביטול
מבנים ומוסדות ציבור	10	
שטח ציבורי פתוח	11-13	
דרך מוצעת	14-16	
דרך מאושרת	17-18	
יער	19	

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 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	קווי בניין
ב.	פסולת בנין
ג.	תנאים למתן היתר בניה

קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט התכנית.

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.

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת

<p>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 (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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה מותנה באישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיא תיאום עם פקיד היערות באשר לעצים בתחום התכנית.</p>		
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	עיצוב אדריכלי	ד.
<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>	רשות העתיקות	ה.
<p>1. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לזודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש אנטנות וכד'.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ו.
<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תאי השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	זיקת הנאה	ז.
<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.</p> <p>4. מיקום החניות, כמצויין בנספחים הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	חניה	ח.
<p>א. גובה הבניה המירבי המצויין 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. 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>ג. מספר הקומות המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, תוספת קומות מעבר למוצע בתכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	סטיה ניכרת	ט.
<p>יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>	גמישות	י.

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
השימוש המותר בשטח זה הוא גן ילדים כאשר בגג המבנה הייעוד יהיה עבור צרכי קהילה ו/או רווחה.	
4.2.2	הוראות
א.	<p>על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות של תכנית המתאר לגבי מבנים ומוסדות ציבור וההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>תא שטח מספר 10 יצורף למגרש המיועד למבני ציבור בתב"ע 2691 הנמצא מצפון ובצמוד לתא שטח 10.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בנינו ופיתוח ע"י מהנדס העיר, התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבניה המירביים, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</li> <li>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 (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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> </ol>
ב.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג.	<p>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.</p>
ה.	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לזודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים והוראות
<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראה הבאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנון פיתוח לשטח זה באישור אגף שפ"ע הוא תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית.</li> <li>השטח יפותח כגן לשימוש הציבור, השימושים המותרים בשטח זה הם מתקני משחקים, פרגולות, גינות ונטיעות.</li> </ol>	

4.4 יער	
4.3.1	שימושים והוראות
<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ליער וחלות עליו הוראות תמ"א 22 ליער ויעור.</p>	

4.5 דרכים	
-----------	--

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
- תנאי להיתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנית מפורטת למערכת דרכים בתחום התכנית, וחיבורה למערכת הכבישים המאושרת לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

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

יעור	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספ צמימות לזכום (נסו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
			מסל לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות	מסל לבנייה הקובעת						מסל לבנייה הקובעת
מגורים	1	670.04	545.22	71.34	193.52	116.16	926.24	138.23%	4	5.97	30.67%	+9.30 (1)	2	3	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	
	2	658.38	493.44	72.27	176.57	84.84	827.12	125.63%	4	6.08	28.64%	+9.30 (2)	2	3	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	
	3	1001.62	762.84	111.60	267.48	222.68	1364.60	136.24%	8	7.99	29.10%	+9.30 (3)	2	3	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	
	4	614.52	493.35	72.00	176.45	133.90	875.70	142.50%	4	6.51	30.67%	+9.30 (4)	2	3	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	
	5	1725.13	1046.46	456.14	478.81	22.67	2939.07	170.36%	16	9.27	39.23%	+6.24 (5)	2	2	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	2	2	קווי בנין (מטר)	
	6	518.02	689.00	164.00	0	697.00	1550.00	299.21%	7	13.51	47.10%	+13.60 (7)	1	4	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	
	7	526.76	694.00	164.00	0	686.00	1544.00	293.11%	7	13.28	46.75%	+13.60 (8)	1	4	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	
	8	514.62	373.77	34.98	136.25	0	545.00	106.00%	4	7.77	26.48%	+9.36 (9)	1	3	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	
	9	562.06	741.24	99.66	0	266.42	1107.32	197%	6	10.67	50.22%	+9.36 (10)	1	3	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	1	1	קווי בנין (מטר)	
	סה"כ	6791.15	6295.46	898.01	1798.84	2686.74	11679.05	172.00%	60													

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי תניה ושטחים למרחבים מוגנים.
  - בתא שטח מס' 5 ישנם שני בנינים.
  - שטחי החניה התחתית אינם נכללים במניין אחוזי הבניה, שטחים אלו ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.
- עמוד 14 מתוך 17  
02.11.2014

- 717.42 = +12.42 מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 12.42 = (1) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 12.42 = (2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 12.42 = (3) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 12.39 = (4) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 9.36 = (5) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 12.48 = (6) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 16.60 = (7) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 16.60 = (8) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 12.22 = (9) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכנים וחדר יציאה לנג עד לגובה 12.22 = (10)

**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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2. הפקעה לצרכי הציבור**

- א. 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. גמישות**

- א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספחי הבינוי.

**6.5. רישום החלוקה**

- 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 הוועדה המקומית.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.5. תמ"א 38**

- 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:
- 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.
  - 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).
  - 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.

**6.6. החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34/ב/4**

- 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, חלוקים, וכד').

**7. ביצוע התכנית****7.1. שלבי ביצוע**

- הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בנין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 6 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך	חתימה	שם האגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>טלאל</i>	ל.ר. טלאל	080077209	טלאל מחמוד סומירא	מגיש התוכנית
	<i>רוידה</i>	<i>רוידה שחאדה יוסף</i>	02471192	רוידה שחאדה יוסף	
	<i>חאלד</i>	<i>חאלד יוסף רדואן</i>	080626914	חאלד יוסף רדואן	
	<i>נגדי</i>	<i>נגדי עסאם מחמד</i>	080456734	נגדי עסאם מחמד	
	<i>טלאל</i>	ל.ר. טלאל	080077209	טלאל מחמוד סומירא	יזמי במועל
	<i>רוידה</i>	<i>רוידה שחאדה יוסף</i>	02471192	רוידה שחאדה יוסף	
	<i>חאלד</i>	<i>חאלד יוסף רדואן</i>	080626914	חאלד יוסף רדואן	
	<i>נגדי</i>	<i>נגדי עסאם מחמד</i>	080456734	נגדי עסאם מחמד	
	<i>טלאל</i>	ל.ר. טלאל	080077209	טלאל מחמוד סומירא	בעלי עניין בקרקע
	<i>רוידה</i>	<i>רוידה שחאדה יוסף</i>	02471192	רוידה שחאדה יוסף	
	<i>חאלד</i>	<i>חאלד יוסף רדואן</i>	080626914	חאלד יוסף רדואן	
	<i>נגדי</i>	<i>נגדי עסאם מחמד</i>	080456734	נגדי עסאם מחמד	
	<i>סרי</i>	<i>סרי נוסיבה</i>	080770910	סרי נוסיבה	
	<i>סוריה</i>	<i>סוריה באונס</i>	086964441	סוריה באונס	
				מינהל מקרקעי ישראל	
		ל.ר.	05697784	חאזם יונס	עורך התכנית
			081063935	איהאב זין	

אין להחזיר את התכנית לרשות המקומית. המסמכים המוצגים הם חלק מהתכנית ויש להגישם יחד עם התכנית. המסמכים המוצגים הם חלק מהתכנית ויש להגישם יחד עם התכנית. המסמכים המוצגים הם חלק מהתכנית ויש להגישם יחד עם התכנית.

25-03-2015

רשות מקרקעי ישראל - מתכנתת

אדואר אדריכלים  
מחשבים לנגישות מתמ"ס  
02-5024770