

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14428

שם תוכנית: הריסת בניין והקמת בניין חדש בג'בל אל מוכבר, ירושלים

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: _____ לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>_____ תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

דברי הסבר לתכנית מס' 14428

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 6 לפי תכנית 2683 א עם 37.5% אחוזי בניה . התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 6 ל- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, תוך הגדלה באחוזי בניה מ-37.5% מאושר ל- 160% (עיקרי ושירות), הגדלה במס' הקומות מ-2 קומות מאושר ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית:

על חלקה יש בניינים ישנים מיועדים להריסה.(כל הבניינים בחלקה להריסה).

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל הנכס .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הריסת בניין והקמת בניין חדש בגיבל אל מוכבר, ירושלים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
14428	מספר התוכנית			
0.921 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
26/7/2015	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 			
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 			
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 223450
 קואורדינטה Y 628775

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : גיבל אל מוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות הניה
 • חלק מתחום הרשות ירושלים.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים.
 שכונה גיבל אל מוכבר
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31249	לא מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	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
62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
תכנית 2683א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2683א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683א ממשיכות לחול.	4391	שנה עברית: כד אדר א' התשנ"ו שנה לועזית: 15.3.1996
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"ו שנה לועזית: 21.1.2010
מק/5022א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעלית. הוראות תוכנית המעלית תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית: כג שבט התשס"ב שנה לועזית: 30.1.2000

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	16	לי"ר	26/7/2015	מחמד אבו גנאם	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	26/7/2015	מחמד אבו גנאם	ו. מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מחייב חלקית*	1:100	לי"ר	1	26/7/2015	מחמד אבו גנאם	ו. מחוזית	

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 : מס' יח"ד מירבי , גובה בניה מירבי , מס' קומות מירבי , קווי בניין מירביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / (חלקה*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522961136		גבל אלמוקבר, ירושלים		לי"ר	לי"ר	023308216 080795750	מחמוד גמיל מטר איוב גמיל מטר	סוג/ פרטי

1.8.2 יזם במועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		0522961136		גבל אלמוקבר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	023308216 080795750	מחמוד גמיל מטר איוב גמיל מטר	לי"ר	בעל עניין *

* בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Khled71@bezeqint.net	02271168	0522-961884	02271168	ירושלים ת.ד. 38164			74623	80441975	מוחמד אבו גנאם	אדריכל	עורך ראשי
musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים		ירושלים- שרותי הנדסה מדידות ופיתוח.	1168	033238536	אבו רגיב נואר	מועד מוסמך	מועד

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
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 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**

הריסת מבנים, הקמת מבנה למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש במקומו למגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 11 יח"ד וגן ילדים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1989.56 מ"ר (מתוכם 1287.81 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ו- 701.75 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל-11 יחידות דיור וגן ילדים.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים ולגן ילדים.
- 2.2.7 קביעת קווי בניין לבניה כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 2.2.12 קביעת שטח לשימוש של גן ילדים בבנין בקומת הקרקע. בהיקף של 125 מ"ר מתוכם 113 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר שירות, וחצר סמוכה בשטח של 150 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.921
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר 37.5% לפי ת.ב.ע. 2683א		1174.81	829.14+	345.37	מ"ר	מגורים
		11	11+	לא נקבע בתוכנית המאושרת	מס' יח"ד	
		113	113+	-	מ"ר	מבני ציבור

הערה: 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
הריסה	עץ להעתקה				
1	1			1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				100	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
100	921	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		100	921	מגורים 6
100	921	סה"כ		100	921	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	
שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
שימושים	4.1.1	
מגורים	א.	
גן ילדים	ב.	
הוראות	4.1.2	
<p style="text-align: center;">א.</p> <p style="text-align: center;">תותר בנייה כמפורט להלן:</p> <p>- הריסת הבניין הקיים.</p> <p>- תותר בניית בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 11 יח"ד וגן ילדים . בהתאם</p> <p style="text-align: center;">למפורט בנספח הבינוי , נספח מספר 1.</p> <p>- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .</p> <p>- זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 .</p> <p>- מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 .</p> <p>- בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק המצוי במפלס 0.00 של בניין , והיקפו כ-125 מ"ר, ושטח חצר סמוכה של כ-150 מ"ר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>- לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי בניה של השטח המיועד לצרכי ציבור לשימוש גן ילדים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה, ובכלל זה שינוי שימוש מגן ילדים בשטח זה, או כל חלק ממנו, לכל שימוש אחר, תהא סטייה ניכרת.</p>		
<p style="text-align: center;">ב.</p> <p style="text-align: center;">עיצוב אדריכל</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , הבנייה באבן נסורה , חלקה , שאיננה מסותתת אסורה .</p>		
<p style="text-align: center;">ג.</p> <p style="text-align: center;">פסולת בנין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>		
<p style="text-align: center;">ד.</p> <p style="text-align: center;">תכניות הכוללות חפירה המוסמכת</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>		
<p style="text-align: center;">ה.</p> <p style="text-align: center;">חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית .</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>		
<p style="text-align: center;">ו.</p> <p style="text-align: center;">רשות העתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ל ח – 1978 , עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, לחודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>		

ז.	קולטי שמש על הגג	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .</p>
ח.	סטיה ניכרת	<p>- 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 .</p> <p>- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנים מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002</p> <p>- שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הנים מחייבים , וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .</p> <p>- 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 .</p> <p>- מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .</p>
ט.	מבנה להריסה	<p>מבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם .</p>
י.	חלחול מי נגר	<p>ייתרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>
יא.	מתקני תקשורת	<p>מתקני התקשורת בבנין בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>
יב.	הוראות בנושא חשמל	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה –תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / או חדר מיתוג , וקבלת אישור חברת חשמל.</p>
יג.	עצים להעתקה	<p>- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>- העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם , להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>- באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>- תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים</p>

	<p>המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. - נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
<p>י.ד.</p>	<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 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר 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.</p>
<p>ט.ו.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 (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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ה- הכנת תצ"ר על מגרש כתנאי לקבלת קווי בניין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח המגרש	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי שרות				
כמסומן בתשריט				1	4	13.53 (**)	12	39.74%	11	202.45% (*)	1864.56	523.64	-	1340.92	166.11	1174.81	921	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
									1	13.57%	125			125	12	113		גן ילדים	
								39.74%		216.02%	1989.56	523.64		1465.92	178.11	1287.81		סה"כ	

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 תבניין 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
- (*) - אחוזי בנייה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 159.17% .
- (**) - מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד גובה 15.19 מטר .
- התכסית התת קרקעית הינה 56.85% .
- אחוזי הבניה המרבים מעל לקרקע ללא השטח המיועד לצורכי ציבור 145.6% .

6. הוראות נוספות

<p>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 לכול דין.</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.1</p>
<p>- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>




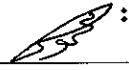

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא תותר בניה בשלבים	הבניה תבוצע בהינף אחד	1

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 26/7/2015	חתימה: 	שם: מחמוד גמיל מטר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 26/7/2015	חתימה: 	שם: איוב גמיל מטר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 26/7/2015 אבו גאם מחמוד מספר תאגיד: אדריכל ר.מ. 74623	חתימה:	שם: מוחמד אבו גאם	עורך התוכנית
		תאגיד:	
תאריך: 26/7/2015	חתימה: 	שם: מחמוד גמיל מטר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 26/7/2015	חתימה: 	שם: מחמוד גמיל מטר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 26/7/2015	חתימה: 	שם: איוב גמיל מטר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	