

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0081091

הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה בשייך ג'ראח -ירושלים

משרד החדש  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
04-002014  
נ.ת.ל



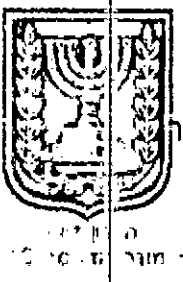
מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה הטקטיית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p>ל אשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור הש</p> <p>תאריך חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---



## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

תכנית מס' 101-0081091 שם תכנית : הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה שייך ג'ראח - ירושלים.

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים שייך ג'ראח שגודלו כ- 1.036 דונם (גוש 30134, חלקה 77), על פי תב"מ 2591 החלקה מיועדת לאזור מגורים 4 .

התכנית מציעה :

1. הריסת הרצפה הקיימת .
2. הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית .
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ג' הגדלת אחוזי הבניה ל 250.0 % מירבי.

רקע תכנוני לתכנית :

רצפה קיימת בשטח לפי היתר מס' 38647 מס' בקשה 94/429 אין עבירות בניה בשטח. (ראה תמונות).

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת

אין עבירת בניה ואין הליך משפטי הרצפה הקיימת עפ"י ההיתר ומסומנת בצהוב בתשריט היא להריסה ומה שמותחם באדום היא בניה מוצעת לפי נספח הבינוי (מצורף העתק מהיתר 38647 מס' בקשה 94/429)

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

בעל הקרקע הוא

מוהנד ג'בארה ת.ז 027587344 ומשפחת חוסיני



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה בשייך  
ג'ראח -ירושלים

101-0081091

1.036 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות  
שלב

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222150 קואורדינאטה X

633475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח ממוקם בשכונת שייך ג'ראח שבירושלים השטח מיועד למגורים השטח ממוקם מזרח לכביש רגייב נשאשיבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שייך ג'ראח - ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמני  
מונר הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30134	לא מוסדר	חלק	77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**



תכנון זמני  
מונר הדפסה 16

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2591	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2591 בנושאים	3116	183	31/10/1984

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2591. ממשיכות לחול.			
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		באסם עליאן			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1: 100	1	05/10/2013	עליאן באסם		25/02/2014	מחייב לעניין גובה, מס' קומות, מס' יחידת דיור, קווי בניין	לא מונה
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	25/07/2013	עליאן באסם		25/02/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הרפסה 6

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך דין	מוהנד ג'בארה	19365		ירושלים	הלל (1)		02-6244008	02-6244101	mohannad@barak.net.il



**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' הלל 23 - ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוהנד ג'בארה	19365		ירושלים	הלל (1)		02-6244008	02-6244101	mohannad@barak.net.il
בעלים	עאישה סעיד אחמד אלחוסיני			ירושלים	(2)		02-5830031	02-5830031	
בעלים	רג'אאי סעיד אחמד אלחוסיני			ירושלים	(3)		02-5830031	02-5830031	



(1) כתובת: רח' הלל 23 - ירושלים.

(2) כתובת: שייך ג'ראח-ירושלים.

(3) כתובת: שייך ג'ראח-ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	באסם עליאן	74547		ירושלים	ינאי		077-2031290	077-2031290	bma@013.net
	מודד	לואי בשיר	1174		ירושלים	ירושלים		04-6313357		loui@hotmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה ושירות, קומה 5 בנסיגה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 4 למגורים ג'.
2. קביעת בינוי לבניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, קומה 5 בנסיגה
3. קביעת קווי בניין מעל ומתחת לקרקע.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2388.18 מ"ר מתוכם 1680.47 מ"ר שטחים עיקריים ו 707.71 מ"ר שטח שירות.
5. קביעת מסי הקומות ל 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
6. קביעת מסי יחיד ל 11.
7. קביעת השימוש בשטח מגורים ג'.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור והעתקה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.036



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+5	11		מאושר עפ"י תבי"ע 2591
מגורים (מ"ר)	מ"ר	598.5	+1,081.97	1,680.47		מאושר עפ"י תבי"ע 2591

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	101	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
		להריסה	מגורים ג'	1
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1
		קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	181	17.48
מגורים 4	854.35	82.52
סה"כ	1,035.35	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	181	17.48
מגורים ג'	854.35	82.52
סה"כ	1,035.34	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הנו שטח למגורים ג' ותחול עליו ההוראות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי הבניה המרביים יהיו 2388.18 מ"ר מתוכם 511.15 מ"ר מתחת קומת הכניסה ו- 1877.03 מ"ר מעל קומת הכניסה.</li> <li>מספר הקומות המרבי 5 קומות, מעל קומת חניה ושירות, קומה עליונה בנסיגה</li> <li>מספר יחידות הדיור 11 יח"ד.</li> <li>קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</li> <li>מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</li> </ol>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>א. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</li> <li>מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</li> <li>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית</li> <li>בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות עם כביש קיים כולל מדרכה.</li> <li>כניסה לחניה מכביש סטטוטרי קיים.</li> </ol>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>רצפת הבטון המסומנת בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>שטחי בנייה מירביים בנספח מס' 2 חישבו שטחים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>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.</li> <li>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-</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 6



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16

4.1	מגורים ג'
	<p>2002.</p> <p>הפיצול יחידות דיור יהווה סטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ז. קוי הבניין המפורט בתשריט התכנית בקומה החמישית הינו מחייב, וכל חריגה מקו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></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>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 שינוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון 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 ועל חשבונם. 3. 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 (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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תאום עם אגף תושי"ה: א. שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה ב. תכנית פיתוח שטח מפורטת תאושר לעת מתן היתר בניה בתאום עם פרויקט רכבת קלה.</p>



ר.נ.ן זמין  
מונה תדפסה '16



ר.נ.ן זמין  
מונה תדפסה '16



ר.נ.ן זמין  
מונה תדפסה '16

4.1	<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>ג.תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ מידות תקניות.  ד.ביצוע עבודות פיתוח שטח ע"י וע"ת היזמים בתאום עם מח' הדרכים.  ה. תאום עם מח' שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים  5.תנאי למתן היתר בניה: מטלת לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב, בין היתר לעניין בסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים, וכדומה וציפון הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.תיאום עם רשות עתיקות.</p>
יא	<p><b>חומרי הפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  ב.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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו 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 וחלוקים).</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.  2. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  3. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.</p>



ת.נ.ן זמ"י  
מונר: 16



ת.נ.ן זמ"י  
מונר: 16



ת.נ.ן זמ"י  
מונר: 16

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**



צידודי-ימני  
שמאלי  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								ש"כ	שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(2)		1	5	(1) 16.25	13	11	45	280	2388.18	511.15	0	196.56	1680.47	855	1	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	מגורים ג'	
			קדמי (2)	אחורי (2)
				1

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את 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.  
יהכניסה 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.  
\*1 אחוזי הבניה המירביים מעל 0.00 הוא 220% .

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מעל לגובה זה יותר הקמת מבנה ויציאה לגג וגדר תיקנית וכמסומן בנספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין  
מונה הו פסה 16

## 6. הוראות נוספות .6



<b>6.1</b>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בפרוייקט יהיה נטיעת 3 עצים עפ"י האמור בסעיף 4.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>3. סימון בתשריט-עצים לעקירה:</p> <p>6עצים: 4: שקד (מס' 1,3,4,5), 2 אורן (מס' 2,6) מת, שרוף</p> <p>פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>א. נטיעת 3 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ'.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
------------	--

<b>6.2</b>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
------------	---



<b>6.3</b>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <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 לכל דין.</p>
------------	--

## 7. ביצוע התכנית .7

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

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


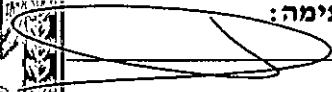

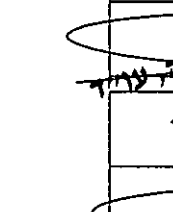
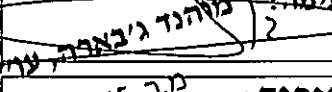
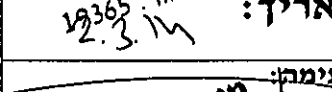

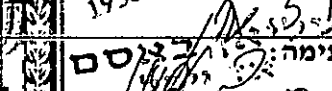
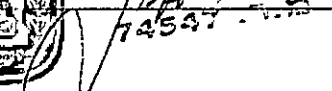
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.





8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 16	תאריך: 2.3.14 חתימה: 	סוג: מוהנד ג'בארה	שם: שם ומספר תאגיד: 027587344	מגיש התכנית
	תאריך: 2.3.14 חתימה: 	סוג: בעלים מוהנד ג'בארה	שם ומספר תאגיד: 027587344	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 16	תאריך: 2.3.14 חתימה: 	סוג: בעלים עאישה סעיד אחמד אלחוסני	שם ומספר תאגיד: 027587344	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 2.3.14 חתימה: 	סוג: בעלים רג'אאי סעיד אחמד אלחוסני	שם ומספר תאגיד: 027587344	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 16	תאריך: 2.3.14 חתימה: 	סוג: עורך ראשי עורך ראשי	שם ומספר תאגיד: 027587344	עורך התכנית
	תאריך: 2.3.14 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם ומספר תאגיד: 027587344	עורך התכנית