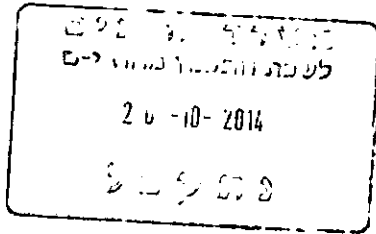


### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 14407**

**שם תוכנית: הרחבת יח"ד ותוספת קומות ויח"ד על בניין קיים  
בשכונת ג'בל אל מוכבר**



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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית בחליטה ביום  <u>                    </u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעויה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעוניה אישור השר</p> <p><u>                    </u>          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

### תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת גיבל אל מוכבר.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לא עפ"י ההיתר שניתן בשנת 2000.
3. התכנית מציעה מתן לגליזציה לחלק מסויים מהבניה הקיימת, ומסמנת להריסה את החלקים אשר לא נבנו עפ"י ההיתר שניתן, אשר בפועל לא קיימים.
4. התכנית מציעה סה"כ 7 יחידות דיור.

### רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 בתכנית 2683א'. חלק מן המגרש נקבע בתכנית הנ"ל כדרך. הדבר מתבטא בתכנית זו ע"י חלוקה למספר תאי שטח עם שימושים שונים.
2. ישנו היתר לבניין שמספרו 46055 בתיק מס' 98/578 אך שהבניין לא נבנה על פיו.  
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :
1. הבינוי הקיים בפועל שונה באופן מהותי מהבינוי המאושר שהיה ניתן לבנות אותו עפ"י ההיתר.
2. הבניה הקיימת בפועל ושתכנית זו מציעה להכשיר אותה מסומנת בקו אדום מרוסק.
3. הבינוי החדש המוצע בתכנית זו מסומן בקו אדום רציף.
4. מתנהלים הליכים משפטיים בגין החריגות.  
מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :
1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת יח"ד ותוספת קומות ויח"ד על בניין קיים בשכונת ג'בל אל מוכבר
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	14407
1.2	שטח התוכנית	768.45 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
		1 מספר מהדורה בשלב
		02.10.2014 תאריך עדכון המהדורה
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		כן
		ועדה מחוזית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		לא רלוונטי
		לפי סעיף בחוק
		היתרים או הרשאות
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		ללא איחוד וחלוקה.
		סוג איחוד וחלוקה
		לא
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יפרסם ברשומות

יפרסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223350
		קואורדינטה Y	627550
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	גיבל אל מוכבר
		רחוב	המסגד (אלעדל)
		מספר בית	

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31241	לא מוסדר	כל הגוש	----	----

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
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2683 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683 א'.	י.פ. 4391	15.03.1996
תכנית 5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
תכנית מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית א/5022 הוראות תכנית א/5022 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4847	30.01.2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	02/10/2014	--	16	--	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	02/10/2014	1	--	1: 250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	02/10/2014	1	--	1: 100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

\* מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד, גבה בניין מירבני, והדירוגים בנספח הבינוי והאטימה המסומנת בנספח הבינוי.

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.

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

## 1.8.1 מגישי 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 (*)
	חסיין עאדל	80556699	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גיבל מוכבר, ירושלים		05777-898-04			

## 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
	לא רלוונטי									

## 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	חסיין עאדל	80556699	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גיבל מוכבר, ירושלים ת.ד. 29252	02-5021270	0577-789804	02-5021270	
בעלים	עאמר אבו סרחאן	080645039	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גיבל מוכבר, ירושלים	02-5021270		02-5021270	

## 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	חאזם יונס	05697784	41091	ל.ר.	ל.ר.	רח' אל אצמע ירושלים ת.ד. 51655	02 5021270		02 5021270	Aldar.art@gmail.com
מודד	מודד מוסמך מחמוד מחאמיד	02348191	882	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ת.ד. 72313 צור באחר	02-6718565		02-6723758	tophand@zahav.net.il
עורך אחראי	ה. אדריכלות	081063935	36720	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח' אל אצמע ירושלים ת.ד. 51655	02 5021270	052-5662591	02 5021270	Aldar.art@gmail.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
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית 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**

הרחבת יחידות דיור ותוספת שתי קומות מעל שתי קומות קיימות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים, הכל בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1.
- ג. קביעת הרחבה לקומת הקרקע וקומה א' לצורך תוספת קומות ב', ג' ו- ד' כמתואר בנספח הבינוי מספר 1.
- ד. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות, עפ"י החתך המתואר בניספח הבינוי מס' 1.
- ה. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ו. קביעת מספר יחיד המירבי ל 7 יחיד מתוכם 2 יחידות מאושרות ו-5 יחידות דיור חדשות.
- ז. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1049.89 מ"ר ( בהם 924.13 מ"ר שטחים עיקריים ו- 125.76 מ"ר שטחי שירות שכוללים את שטחי המרחבים המוגנים).
- ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
- ט. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
- י. קביעת הוראות בגין מספר קומות.
- יא. קביעת הוראות בגין הריסה.
- יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לנטיעה.
- יג. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- יד. קביעת הוראות בדבר חניה.
- טו. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- טז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר ע"פ היתר 98/578		924.13	+677.12	247.01	מ"ר	מגורים
מאושר ע"פ היתר 98/578		7	+5	2 יחיד * מס' יחיד		

**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				יעוד	תאי שטח
זיקת הנאה	הריסה	עץ לנטיעה	עץ לעקירה		
1	1	1	1	מגורים ב'	1
	2			דרך מאושרת	2

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
94.82%	728.60	מגורים ב'		94.82%	728.60	אזור מגורים 6
5.18%	39.85	דרך מאושרת		5.18%	39.85	דרך מאושרת
100%	768.45	סה"כ		100%	768.45	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
מגורים	
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניה תותרנה התוספות המסומנות בנספח הבינוי לשם יצירת סה"כ 7 יחידות דיור, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב.	פסולת בניה 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.
ג.	תנאים למתן היתר בניה 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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת חו"יד המחלקות הבאות בערייה: נגישות, תברואה, שפ"ע וכיבוי אש.
ד.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה.	רשות העתיקות 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.
ו.	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ז.	בניה להריסה הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לתופס 4 ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה ועל חשבונם.
ח.	בניה לאטימה א. הבניה המסומנת בנספח בינוי מס' 1 לאטימה, תאטם כתנאי להיתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם. ב. מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת לתכנית. ג. כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ט.	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה

<p>ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. 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>4. האטימה המסומנת בנספח הבינוי הינה מחייבת, כל שינוי במסומן לאטימה בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<p>יותר לפחות 20% 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, חלקים, וכד').</p>	<p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב"4</p>	<p>י.</p>
<p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. 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 ).</li> <li>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</li> </ol>	<p>תמ"א 38</p>	<p>יא.</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>רישום</p>	<p>יב.</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>2. העצים המסומנים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</li> <li>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מיגשי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</li> </ol>	<p>שמירה על עצים בוגרים עצים לעקירה/שימור העתקה/ נטיעה</p>	<p>יג.</p>

<p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק ממחלקת הגננות.</p> <p>5. פיצוי נופי: באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת עץ אחד חלופי גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח גן מקצועי.</p> <p>6. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>7. עבודות הפיתוח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מגזע העצים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם שפ"ע.</p>		
<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הרחבת הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה</p> <p>3. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר.</p>	חניה	י.ד.
<p>1. השטח המסומן בתשריט בקבוצות של שלושה קווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב עבור המגרש הצמוד מצפון.</p> <p>2. שטח זה יפותח כרמפה, לצורך גישה לכלי רכב עבור המגרש הצמוד מצפון, וגם עבור המגרש נשוא התכנית לצורך חניה, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1, שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתא שטח מס' 1.</p>	זיקת הנאה למעבר ברכב	ט.ו.
<p>1. השטח המסומן בתשריט בקבוצות של שני קווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 1 מטר לפחות עבור המגרש הצמוד מצפון.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמדרגות, לצורך גישה להולכי רגל עבור המגרש הצמוד מצפון, וגם עבור המגרש נשוא התכנית, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1, שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתא שטח מס' 1.</p>	זיקת הנאה להולכי רגל	ט.ז.

	4.2
שם ייעוד: דרך	
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל	א.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)*	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת**							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
			לפי המסומן בתשריט	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	+15.60	36%	9.60	7	144%	1049.89	0.00	0.00	125.76	924.13	728.60	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* מעל לגובה זה יותר בנוית מעקה בגובה תקני, חדר יציאה לגג וחדר מכונות עד לגובה +18.46.

\*\* מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך + 5 קומות בחתך המכיל את השטח המיועד לאטימה בקומת הקרקע.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

**6.2 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.


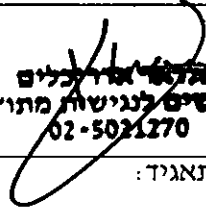
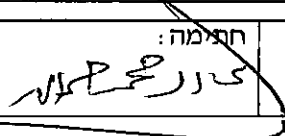
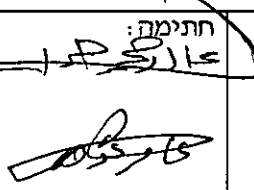
**7. ביצוע התוכנית**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 13.10.14 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: חסין עאדל ת.ז. 80556699	מגישי התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:  מספר תאגיד:	חתימה:	שם: חאזם יונס איהאב זן	עורך התוכנית
		תאגיד:	
תאריך: 13.10.14 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: חסין עאדל ת.ז. 80556699	יזם בפועל
		תאגיד:	
תאריך: 13.10.14 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: חסין עאדל ת.ז. 80556699 עאמר אבו סרחאן ת.ז. 080645039	בעלי עניין בקרקע
		תאגיד:	