

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0137265

הגדלת זכויות ותוספת בנייה לבניין קיים בשכ' צור באהר - ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
22-05-2014  
נתקבל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

מיקום :  
החלקה נמצאת בשכונת צור באהר - ירושלים.  
שטח התכנית : 833 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מצב קיים :  
- על שטח המגרש חלה תכנית 2302 א' המייעדת את הקרקע לאזור מגורים 5 מיוחד 50% אחוזי בניה ב-3 קומות.  
- על הקרקע קיים בניין בן 2 קומות מגורים (סה"כ 2 יח"ד).  
- בשנת 2000 הופק היתר בניה מסי' (99/406) להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל 1 קומת מרתף (סה"כ 2 יח"ד).  
- בזמן הבניה הבעלים הרחיבו את בנייתם, ולא בוצעו את הבניה בהתאם להיתר בניה שהופק.  
- הבניה בוצעה ב-2 קומות בלבד ללא קומת המרתף.

מטרת התכנית :  
- הכשרת הבניין הקיים כולל שינויים בקווי הבניין המאושרים, וכן תוספת 2 קומות חדשות מעל הבניה הקיימת.  
- ביטול חלק ממעבר ציבורי להולכי רגל על מנת לאפשר קווי בניין בהתאם למותר.  
- קביעת יעוד לשטח המגרש עד 120% מירבי, על מנת לאפשר הכשרת הבניה הקיימת ותוספת הבניה.  
- הכל בהתאם לתכנית המתאר לירושלים המייעדת את השטח לאזור מגורים.

הליכים משפטיים :  
- קיימים הליכים משפטיים נגד הבעלים.

הבעלים :  
הבעלים המוצגים בתכנית זו הם הבעלים הבלעדיים לקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

הגדלת זכויות ותוספת בנייה לבניין קיים בשכ' צור באהר  
- ירושלים

101-0137265

0.833 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221719

קואורדינאטה Y 627217

**1.5.2 תיאור מקום** רח' עבד אלעזיז, צור באהר - ירושלים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב    | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|---------|---------|----------|-------|
| ירושלים | צור בחר |          |       |

שכונה צור באהר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30787    | לא מוסדר | חלק           | 1                   |                   |

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 גיבלים בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 2302 / א          | ביטול   | תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית 2302 א.                                      | 4802               | 26                      | 09/1999    |
| 5022              | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.   | 4393               | 2390                    | 22/03/1996 |
| 5166 / ב          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |
| 62                | ביטול   | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.   | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

1.7. מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך         | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך                                      | נכלל |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|--------------------|-----------|-------------|--|------|
| הוראות התכנית        | מחייב       |          |                     |             | אברהים חגי<br>יחיא |           |             |  | כן   |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | אברהים חגי<br>יחיא |           |             | תשריט מצב מוצע                                   | לא   |
| בינוי ופיתוח         | מחייב חלקית | 1: 100   |                     | 06/04/2014  | סאמי עלמי          |           | 06/04/2014  | מחייב לעניין : קווי בניין, מסי יחיד, מסי קומות . | לא   |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 250   |                     | 05/05/2014  | סאמי עלמי          |           | 05/05/2014  |  | 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 הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



| מקצוע/<br>תואר | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|-----------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | מחמוד דבש |               |          | ירושלים | צור בחר ) |     | 02-6711331 | 02-6711331 | dabash19@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עבד אלעזיז, צור באהר - ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|-------|-----------|---------------|----------|---------|-------------|-----|------------|------------|-------------------|
| בעלים | מחמוד דבש |               |          | ירושלים | צור בחר (1) |     | 02-6711331 | 02-6711331 | dabash19@gmail.co |

(1) כתובת: רח' עבד אלעזיז, צור באהר - ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



| מקצוע/<br>תואר     | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------|-------------------|---------|-------------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל             | עורך ראשי | אברהים חגי יחיא | 100379        | סאמי הנדסה        | ירושלים | עלייר (1)   | 4   | 02-6711331 | 02-6711331 | sami.handasa@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך      | מודד      | מחמוד מחאמיד    | 882           | טופ הנד<br>להנדסה | ירושלים | צור בחר (2) |     | 02-6718565 | 02-6723758 | tophand@zahava.net.il  |
| הנדסאי<br>אדריכלות | הנדסאי    | סאמי עלמי       | 36791         | סאמי הנדסה        | ירושלים | עלייר (3)   | 4   | 02-6711331 | 02-6711331 | sami.handasa@gmail.com |

תקנון זמין  
מ"ה הדפסה 8

(1) כתובת: רח' עלייר 4, גבל אלמוקבר - ירושלים.

(2) כתובת: צור באהר- ירושלים.

(3) כתובת: רח' עלייר 4, גבל אלמוקבר - ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח          | הגדרת מונח                                |
|---------------|---|
| הועדה המחוזית | הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים. |
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.      |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת. מונח הדפסה 8 משתמע.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הכשרת בניין קיים בן 2 קומות, וכן תוספת 2 קומות חדשות מעל הקיים, סה"כ 4 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב'.
3. קביעת שטחי בנייה ל- 878.00 מ"ר, מתוכם 762.00 מ"ר עיקרי ו- 116.00 מ"ר שירות.
4. הגדלת מסי יחידות הדיור מ-3 ל- 4 יח"ד.
5. קביעת מסי הקומות לסה"כ 4 קומות.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/לעקירה/להעתקה.
8. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
9. קביעת קווי בניין חדשים.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין שביל ציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.833



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| הערות                          | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר * | ערך  | סוג נתון כמותי |
|--------------------------------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|----------------|
|                                | מפורט             | מתארי |                              |                |      |                |
| על פי התכנית המאושרת<br>א.2302 | 4                 |       | +1                           | 3              | יחיד | מגורים (יחיד)  |
| על פי התכנית המאושרת<br>א.2302 | 762               |       | +395                         | 367            | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |
| שביל      | 101     |

  

| סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| בלוק ע/עצים להעתקה    | מגורים ב' | 1              |
| בלוק ע/עצים לעקירה    | מגורים ב' | 1              |
| בלוק ע/עצים לשימור    | מגורים ב' | 1              |
| להריסה                | מגורים ב' | 1              |
| להריסה                | שביל      | 101            |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| יעוד                   | מ"ר | אחוזים |
|------------------------|-----|--------|
| מגורים 5 מיוחד         | 701 | 84.15  |
| מעבר ציבורי להולכי רגל | 132 | 15.85  |
| סה"כ                   | 833 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 734.29    | 88.15        |
| שביל      | 98.68     | 11.85        |
| סה"כ      | 832.97    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>  |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ב'.<br/>                     ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.<br/>                     ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.</p>   |
| ג     | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. הגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם גדרות המיועדים להריסה. הגדרות יהרסו כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית.<br/>                     ב. תנאי למימוש הזכויות בתכנית יהא הריסת כלל הגדרות בתחומה.</p>  |
| ד     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br/>                     2. מסי יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br/>                     3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ה     | <p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.<br/>                     על פי חוק העתיקות, תשלי"ח . 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>   |
| ו     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| 4.1 | מגורים ב'  |
|-----|--|
|     | <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p>  |
| ז   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>   |
| ח   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>   |
| ט   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציוד מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיובי תחיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח מעבר ציבורי עם זיקת הנאה לרכב לאישור אגף תוש"ה.</p> |
| י   | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>2. סימון עצים לשימור:</p> <p>16 עצים: 1 רימון (מס' 9) 1 תאנה (מס' 12), 14 זית (מס' 5,7,8,10,11,13,17,18,20)</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. עצים להעתקה:</p>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
|       | <p>3 עצים להעתקה : 3 זית (2-4).</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>4. עצים לעקירה:</p> <p>1 לעקירה : 1 תות (מסי 1) תחום חניה</p> <p>נתיעת 2 עצים חלופיים 4.5 מ'.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> |
| יא    | <p>ניהול מי נגר</p> <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 מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>   |
| 4.2   | שביל  |
| 4.2.1 | שימושים   |
|       | מעבר ציבורי להולכי רגל  |
| 4.2.2 | הוראות  |
| א     | <p>דרכים</p> <p>1. רוחב המעבר יהא 3 מ' לפחות לכל אורכו.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.</p> <p>3. השטח המיועד למעבר ציבורי יעבור על שם העירייה.</p> <p>4. יותר ריצוף, נטיעות, הקמת ספסלים ופרגולות קלות.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות                       |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין | תאי שטח | שימוש | יעוד      |           |
|------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-------|---------|-------|-----------|-----------|
|                  | מפלגה<br>ציבורית<br>שמאל<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |                       |       |         |       |           |           |
|                  |                                  |                          |                         |   |                         |              |                         |                                |                      | שרות                  | עיקרי | שרות                 |                       |       |         |       |           | עיקרי     |
| (1)              | (1)                              | 1                        | 3                       | (1) 10.45   | 5                       | 4            | 31                      | 120                            | 878                  | 64                    | 166   | 52                   | 596                   | 734   | 1       | 1     | מגורים ב' | מגורים ב' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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

| קו בנין (מטר) | בניין | תאי שטח | שימוש     | יעוד      | קו בנין (מטר) |       |
|---------------|-------|---------|-----------|-----------|---------------|-------|
|               |       |         |           |           | קדמי          | אחורי |
| (1)           | 1     | 1       | מגורים ב' | מגורים ב' | (1)           | (1)   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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:**

- מעל גובה 10.45 מ', תותר בניית חדר מדרגות וחדר מתקנים טכנים עד לגובה כולל של 12.05 מ'.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר בניית קומת תחתונה עד למפלס כולל של (-3.15).
- קווי הבניין כמצויין בתשריט.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטח מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים.
- אחוזי הבניה המירביים (שאינם כוללים שטחי תניה ומחסנים תת קרקעים) הינם 111%.

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

(1) •



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b>   |
|            | 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). |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.2</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|            | א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.<br>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק. |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.3</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  |
|            | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**7. ביצוע התכנית**

| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>  |                      |          |        |   |                        |                      |
|------------|--|----------------------|----------|--------|---|------------------------|----------------------|
|            | <table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד.</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table> | מספר שלב             | תאור שלב | התנייה | 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים. |
| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה               |          |        |   |                        |                      |
| 1          | הבניה תבוצע בהינף אחד.   | לא תותר בניה בשלבים. |          |        |   |                        |                      |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

|   |                                     |                    |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| שם:<br>מחמוד דבש<br>שם ומספר תאגיד:                     | סוג:<br>תאריך: 13.09.14             | מגיש<br>התכנית     |
| שם ומספר תאגיד:   | חתימה:<br>FZW                       |                    |
| שם:<br>מחמוד דבש<br>שם ומספר תאגיד:                     | סוג:<br>בעלים<br>תאריך: 13.09.14    | בעל עניין<br>בקרקע |
| שם ומספר תאגיד:   | חתימה:<br>FZW                       |                    |
| שם:<br>אברהים חגי יחיא<br>שם ומספר תאגיד:<br>סאמי הנדסה | סוג:<br>עורך ראשי<br>תאריך: 14/9/14 | עורך<br>התכנית     |
| שם ומספר תאגיד:   | חתימה:<br>C                         |                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8