

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13464

שם תוכנית: בית פרטי למגורים בראס אלעמוד

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<div data-bbox="1029 1056 1396 1274" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ה פ נ י ם תכנון מחוז י-ם 27-08-2015 ל</p> </div>
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29.6.15</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>צפורה גולן</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר לתכנית מס' 13464**

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
 בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 6 לפי תכנית 2668 המאושרת עם 25% אחוזי בניה ,
 קומה אחת מותרת מעל קומת מרתף.
 התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 6 ל- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, תוך הגדלה
 באחוזי הבניה מ-25% מאושר ל-160%, הגדלה במס' הקומות מקומה אחת מאושר מעל
 קומת מרתף ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית:
 התכנית בשטח של 1.128 דונם . המגרש ריק מבניה .

מעמדו של מגיש התכנית
 מגיש התכנית הוא בעל הנכס .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	בית פרטי למגורים בראס אלעמוד	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	13464		
1.2	שטח התוכנית		1.128 דונם.		
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף		
		מספר מהדורה בשלב	1		
		תאריך עדכון המהדורה	9/7/2015		
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	יפורסם ברשומות
		לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 		
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 		
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 		
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223350 קואורדינטה X
630175 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : ראס אלעמוד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות ירושלים.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יישוב שכונה רחוב מספר בית
ראס אלעמוד ל"ר ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	חלק מהגוש		37,35,36,46,39,38

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 בתחומה, בכול הנושאים המפורטים בתכנית זו.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2668	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2668 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2668 ממשיכות לחול.	י.פ. 4773	שנה עברית: יב תמוז התשנ"ט שנה לועזית: 26.6.99
9644	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 9644 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9644 ממשיכות לחול.	י.פ. 5955	שנה עברית: א סיוון התשס"ט שנה לועזית: 24.5.09
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/5022/א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעלית. הוראות תוכנית המעלית תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית: כג שבט התשס"ג שנה לועזית: 30.1.2000

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	16	ל"ר	9-7-2015	מחמד אבו גנאם	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	9-7-2015	מחמד אבו גנאם	ו. מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מחייב חלקית*	1:100	ל"ר	1	9-7-2015	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.

* מודגש בזאת כי נספח הבינוי (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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	זוהיר חרבאוי חאלד רווידי אחמד רווידי	080268212 080179278 23308323	ל"ר	ל"ר		ראס אלעמוד, ירושלים ראס אלעמוד, ירושלים ראס אלעמוד, ירושלים		0525610345 0522961884 0522876045			

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל עניין	ל"ר זוהיר חרבאוי חאלד רווידי אחמד רווידי	080268212 080179278 23308323	ל"ר	ל"ר ל"ר ל"ר		ראס אלעמוד, ירושלים ראס אלעמוד, ירושלים ראס אלעמוד, ירושלים		0525610345 0522961884 0522876045		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

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**

הקמת שני בנייני מגורים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור .
 - מאזור מגורים 6 לשביל.
 - קביעת זכות מעבר לכלי רכב בשטח המיועד לשביל.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים כמפורט להלן :
- בניין מס' 1 בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 6 יח"ד וגן ילדים, בהתאם למפורט בנספח בינוי.
 - בניין מס' 2 בן 4 קומות לשם יצירת 4 יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור .
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1823.36 מ"ר (מתוכם 1121.95 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ו- 701.41 מ"ר שטחי שירות) .
- 2.2.5 קביעת מספר יחידות הדיור בבניין מספר 1 ל- 6 יח"ד וגן ילדים ובבניין מספר 2 ל- 4 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- 2.2.8 קביעת שטח לשימוש גן ילדים בבניין למגורים בקומת הקרקע של בניין מס' 1 .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.128
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר 25% לפי ת.ב.ע 2668		1008.95	764.95+	244	מ"ר	מגורים
		10	10+	לא הוגדר	מס' יחיד	
		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 כפומים				תאי שטח	יעוד
				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
86.52	976	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		89.72	1012	מגורים 6 מיוחד
13.48	152	שביל		10.28	116	שביל
100	1128	סה"כ		100	1128	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים.	
ב.	גן ילדים	
4.1.2	הוראות	
א.	תותר בנייה כמפורט להלן:	<ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה (בניין מס' 1) לשם יצירת 6 יח"ד וגן ילדים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1. - תותר הקמת בניין בן 4 קומות (בניין מס' 2) לשם יצירת 4 יח"ד. בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1. - קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. - זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 להלן. - מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור (מעבר ליחידה שתיעוד כאמור לגן ילדים). - בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק המצוי במפלס 0.00 של בניין מס' 1, והיקפו כ-125 מ"ר, ושטח חצר סמוכה של כ-150 מ"ר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו רוראות סעיף 6 להלן. - 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.
ב.	עיצוב אדריכל	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.
ג.	פסולת בנין	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.
ד.	שילוט	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.
ה.	חניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית, אך לא פחות מהמוצע במסמכי תכנית.
ו.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"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.

ז.	קולטי שמש על הגג	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .
ח.	סטיה ניכרת	<ul style="list-style-type: none"> - 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 . - 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 - שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הינם מחייבים , וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב 2002 . - לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לנגן ילדים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהא סטיה ניכרת.
ט.	אנטנות טלויזית ורדיו	בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .
י.	חלחול מי נגר	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).
יא.	חפירה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יב.	הוראות בנושא חשמל	תנאי למתן היתר בניה יהיה –תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / או חדר מיתוג , וקבלת אישור חברת חשמל.
יג.	עצים בוגרים לנטיעה	א- היזם ייטע 2 עצים בגודל 8 גובה 3.5 ממיכל 60 ליטר . ב- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
יד.	תנאים למתן היתר בניה	<ul style="list-style-type: none"> א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו . ב- הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים , חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיון, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה . ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם

<p>ג- תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו / או דרך ו / או עמוד תאירה ו / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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 .</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית .</p> <p>ד- תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>ה- הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ז- תנאי להיתר בניה יהא שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש והכול בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ח- תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור ותיאום מאגף תושייה לעניין מקומות החניה והגישה להחניה מהדרך המאושרת.</p> <p>ט- תנאי להתר בניה יהא אישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>י- תנאי להתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת הגנות בעיריית ירושלים.</p>		
---	--	--

4.2 שביל

4.2.1	שימושים
	א. שביל
4.2.2	הוראות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר הרכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשביל למעבר כלי רכב, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצע הבניה בשטח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שימוש	מס' בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)																	
				מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים %	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח המגרש									
				עיקרי	שרות		עיקרי	שרות													
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	בניין 1	976	768.41	109.44	877.85	-	505.75	1383.60	141.76%	6	-	10	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ימני	שמאלי	אחורי	
		בניין 2		240.54	74.22	314.76	-	-	314.76	32.2%	4	-									
	גן ילדים	113		12	125	-	-	125	12.80%	1	-	1	-								
סה"כ				1121.95	195.66	1317.61	-	505.75	1823.36	186.80%	11	45%**									

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 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.
- * גובה המרבי לבניין הינו 12.49 (גובה אבסולוטי 627.93) מעל לגובה זה יותר להקים מבנה יציא לגג ומעקה תקני.
- התכסית התת קרקעית הינה 51.80%.
- אחוזי הבניה המרבים מעל לקרקע הינם 135%.
- אחוזי הבניה המרבים מעל לקרקע ללא השטח המיועד לצורכי ציבור 122.20%.
- ** תכסית הבניה התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

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>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגיש 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>חלוקה ורישום</p>	<p>6.2</p>
<p>- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>6.3</p>


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

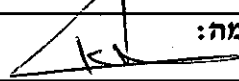
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא תותר בניה בשלבים	הבניה תבוצע בהינף אחד	1

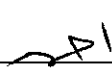
7.2 מימוש התוכנית

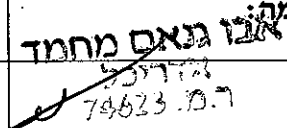
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.


8. חתימות

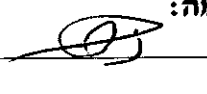
תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: זוהיר חרבאוי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

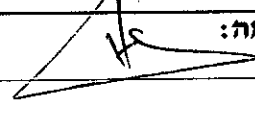
תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: חאלד רווידי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	


תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: אחמד רווידי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: מוחמד אבו גנאם	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	 אבו גנאם מוחמד ג'דד לכי 7.מ. 79623	תאגיד:	

תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: זוהיר חרבאוי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: זוהיר חרבאוי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: חאלד רווידי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 9-7-2015	חתימה:	שם: אחמד רווידי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	