

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14193
הקמת מבנה מגורים חדש ותוספת בניה על מבנה קיים. 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 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החלומה ביום: <u>18.11.15</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>ג'בלי</u> מאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : גיבל אל מוכבר.
שטח התכנית : 1226 מטר.
על פי תכנית המתאר המוצעת נקבעו בשטח 160% בניה.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר והכשרת עבירת הבנייה הקיימת.
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת.
התכנית נמצאת באזור מגורים מיוחד על פי תכנית 2683 א.
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות תכנית המתאר.
התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מקומות החניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה הדרוש.
בשטח קיים מבנה מגורים אחד בן קומה וחצי בנויים בחלקם בהיתר בנייה ובחלקם חורגים ממנו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת מבנה מגורים חדש ותוספת בניה על מבנה קיים. ג'בל אל מוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14193

מספר התוכנית

1226 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

12/05/15

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223/250
קואורדינטה Y 628/400

1.5.2 תיאור מקום בתחום מזרח ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים
יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה ג'בל 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
31239	• לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62 ✓
15/03/96	4391	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית א2683	• ביטול	א2683 ✓
21/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166 / ב' ✓
30/01/00	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות מק/5022 א ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	05/12/2011	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	05/12/2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	05/12/2011	1	לי"ר	1:200	• מחייב חלקית	נספח בינוי

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.

- נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יחידות הדיר וקווי הבניין המרביים.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
פרטי	זיאד עבדה	80574437	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ג'בל אל מוכבר ירושלים					

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	פרטי	זיאד עבדה	80574437	לי"ר	לי"ר	• בעלים	ג'בל אל מוכבר ירושלים			
• בעלים	פרטי	הלסי סאמר אמין	086013158	לי"ר	לי"ר	• בעלים	ג'בל אל מוכבר ירושלים			

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	אדריכל	שמואל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	אפאק שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	021843941	1310			צור באהר ירושלים	02-6711431		02-6711443	Afaq-survey@barak.net.il

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 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**

תוספת קומות ויחיד לבניין קיים והקמת מבנה חדש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים מבנים ומוסדות ציבור.
3. תוספת שתי קומות ויחיד אחת לבניין קיים, בניין ב.
4. קביעת בינוי למבנה מגורים חדש בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע הכוללת שטחים ציבוריים המיועדים לגן ילדים ומעל קומת חניה תת קרקעית. קומת החניה תהיה משותפת לשני מבני המגורים.
5. קביעת שימוש לגן ילדים בקומת הקרקע של בניין א.
6. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-2178 מ"ר שטחים מרביים, מתוכם 500 מ"ר שטחי קומת חניה תת קרקעית, 1356 מ"ר שטחים עיקריים ו-197 מ"ר שטחי שירות. השטח המרבי של גן הילדים הוא 125 מ"ר בבנין א השטח המרבי למגורים מעל הקרקע הוא 915 מ"ר. מתוכם 775 מ"ר שטח עיקרי ו-140 מ"ר שטח שירות. בבנין ב השטח המרבי הוא 638 מ"ר מתוכם 581 מ"ר שטח עיקרי ו-57 מ"ר שטח שירות.
7. קביעת 8 יחיד בשטח התכנית.
8. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
9. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
11. קביעת תנאים להיתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.226
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי היתר בניה מס' 98/871	1356		+982	374	מ"ר מגורים	
	8		+6	2	מס' יחיד	
	125		+125	-	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 כמופים			תאי שטח	יעוד
הריסה	זיקת הנאה	עצים לשימור	1	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
2	1, 2	2	2	מגורים ב
			501	דרך מאושרת

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
47.80	586	מגורים ב		85.80	1052	איזור מגורים 6
38.00	466	מגורים מבנים ומוסדות ציבור				
14.20	174	דרך מאושרת		14.20	174	דרך מאושרת
100	1226	סה"כ		100	1226	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	קוי בניין
ג.	תנאים להיתר בניה
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט.</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לבנין א, יהא הקצאת מקומות חניה כדרוש לבנין ב'. בקומת החניה התת קרקעית של הבנין.</p> <p>ה. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ו. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>ז. הגשת תכנית למתקן אשפה ל-3 עגלות של 1000 ליטר בתוך שטח המגרש, בהתאם לדרישות התקפות לעת מתן היתר בניה, לאישור אגף תברואה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ד.	חיזוק מבנים – תמ"א 38
	<p>א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. 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> <p>ג. 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.</p> <p>ד. 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).</p> <p>ה. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

ה.	חניה	<p>א. תותר חניה כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. החניות הדרושות לתא שטח 2 ימוקמו בחניון התת קרקעי המתוכנן בתא שטח 1.</p>
ו.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
ז.	סטיה ניכרת:	<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>ג. 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>

4.1 שם ייעוד: מגורים מבנים ומוסדות ציבור		
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	גן ילדים	
ג.	חניה	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קוי בניין	קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ה.	תנאים להיתר בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לבנין א, יהא הקצאת מקומות חניה כדרוש לבנין ב'. בקומת החניה התת קרקעית של הבנין.</p> <p>ה. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ו. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>ז. הגשת תכנית למתקן אשפה ל-3 עגלות של 1000 ליטר בתוך שטח המגרש, בהתאם</p>

<p>לדרישות התקפות לעת מתן היתר בניה, לאישור אגף תברואה. ח. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית המציגה את מיקום גן הילדים והחצר למהנדס העיר או מי מטעמו.</p>			
<p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. ד. בתא שטח 1 יוקצו מקומות החניה הדרושים לדירות המגורים שבתא שטח 2</p>		<p>חניה</p>	<p>י.</p>
<p>א. גובה הבניה המירבי, שטחי הבנייה, ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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>סטיה ניכרת:</p>	<p>יב.</p>
<p>א. השטח המסומן בניספח הבינוי בקומת הקרקע של בנין א' והיקפו 125 מ"ר, אליו צמודה גינה, יותר לשימוש ציבורי בלבד, עבור גן ילדים. ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השטחים הציבוריים. ג. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת. ד. תנאי לטופס איכלוס יהא ביצוע ובניה בפועל של השטח המיועד לצורכי ציבור. ה. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8 להלן.</p>		<p>לצרכי שטח ציבורי:</p>	<p>יג.</p>

	<p>4.2 שם ייעוד: דרכים</p>
	<p>4.2.1 שימושים</p>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	<p>א.</p>
	<p>4.2.2 הוראות</p>
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>	<p>א.</p>
<p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>ג.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' בנין	שטחי בניה מ"ר											
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מס' תא שטח	מס' בנין			
				שרות	עיקרי	עיקרי		שרות (חניה)							
						ציבורי	מגורים								
מגורים ומוסדות ציבור	001	586	א	140	-	500	1540	263	44	5	**	13.60	4	1	כמסומן בתשריט
	002	466	ב	57	-	-	638	125	37	3	***	13.20	4	-	
			סה"כ	197	-	500	2178	208	40	8	7.6				

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

אחוזי הבנייה המרביים למגורים מעל קומת הכניסה הקובעת הינם 160%

** מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד גובה 16.60 מ'

*** מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד גובה 15.80 מ'

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות רישום
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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.2 קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
6.3 פינוי פסולת בנין
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.
6.4 רשות העתיקות
על פי חוק העתיקות, התשל"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.
6.5 החדרת מי נגר
על פי סעיף 3.1.23 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
6.6 היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7 זיקת הנאה
השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב ולהולכי רגל.
6.8 הפקעות לצורכי 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, ובכפוף לכל דין.
6.9 תנאים למתן היתר בניה
הטמעת חוות דעת אגף ארכיאולוגיה ומדידות במסמכי התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	זיאד עבדה	מגיש התוכנית
--------	--------	-----------	--------------

תאריך:	חתימה:	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	עורך התוכנית
--------	--------	--	--------------

תאריך:	חתימה:	זיאד עבדה	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	הלסי סאמר אמין	