

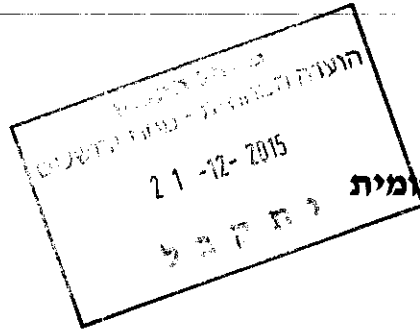
1014339

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0082651

הגדלת אחוזי בניה לשם הקמת בניין חדש וקביעת חזית מסחרית באום ליסון



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום \_\_\_\_\_ לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל דותכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
1. המגרש ממוקם בשכונת אוס ליסון.
  2. במגרש לא קיימת בניה.
  3. התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין והגדלת אחוזי בניה לפי המדניות.
  4. התכנית מציעה סה"כ 9 יחידות דיור.
  5. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית וקומת מסחר וגן ילדים בקומת הכניסה.
- רקע תכנוני לתכנית:
1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 בתכנית 2683 א', אחוזי הבניה עפ"י התכנית המאושרת הם 37.5% משטח המגרש.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. אין בניה במגרש.
  2. לא מתנהלים הליכים משפטיים.
- מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
  2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הגדלת אחוזי בניה לשם הקמת בניין חדש וקביעת חזית מסחרית באום ליסון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0082651	מספר התכנית	
1.063 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לייר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223350 קואורדינטה X

627375 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אום ליסון, מזרחית משכונת צור באהר ומערבית משכונת גיבל מוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31231	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 גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2012	5197	6444	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12928, הוראות תכנית 12928 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	12928 ✓
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מתאר א.2683.	ביטול	א /2683 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חאזם יונס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מחייב וולקית		1	30/07/2014	איהאב זין		26/11/2015	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין גובה המבנה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד. - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/11/2015	איהאב זין		28/11/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דאוד מחמד חסין			ירושלים	אבו רביע ) (1		02-9664164	02-5021270	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מזרחית משכונת תלפיות מזרח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	דאוד מחמד חסין			ירושלים	אבו רביע ) (1		02-9664164	02-5021270	aldar.art@gmail.com

(1) כתובת : מזרחית מתלפיות מזרח.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דאוד מחמד חסין			ירושלים	אבו רביע ) (1		02-9664164	02-5021270	

(1) כתובת : מזרחית משכונת תלפיות מזרח.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי ) (1		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

תכנית מס': 101-0082651 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה לשם הקמת בניין חדש וקביעת הזית מסחרית באום ליסון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדר'	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי ) (2		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס ומודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 51655, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב אל אצמאעי, בשכונת שטעפט שבירושלים, ת.ד. 51655.



## 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
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

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 4 קומות מעל חניה עם חזית מסחרית בקומת הקרקע- שכונת אום ליסון

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 9 יחיד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.
- ג. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות מעל חניה תת קרקעית, הכל בהתאם לניספח הבינוי מס' 1.
- ד. קביעת קווי בניין לבניה המוצעת, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2436.37 מ"ר ( בהם 1474.48 מ"ר שטחים עיקריים שכוללים 248.08 שטח מסחרי (עיקרי) ו- 126.99 מ"ר שטחים עיקריים עבור כיתת גן ילדים, ו- 150 מ"ר שטחי שירות ו- 811.89 מ"ר שטח החניה התת קרקעית)
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.
- ז. התווית שביל עם זכות מעבר לרכב.
- ח. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לרכב.
- י. קביעת הוראות בדבר גדר להריסה.
- יא. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
- יב. קביעת הוראות בדבר הפקעת שטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.063	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		126.99
מגורים (יח"ד)	יח"ד		9
מגורים (מ"ר)	מ"ר		1,099.41
מסחר (מ"ר)	מ"ר		248.08
התכנית מציעה שטח של 248.08 מ"ר למסחר בקומת הקרקע			

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
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שביל	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,057	99.39
שביל	6.45	0.61
סה"כ	1,063.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	958.61	90.14
שביל	104.84	9.86

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
100	1,063.45	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שביל</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. במעבר הציבורי תותר מעבר לכלי רכב וגישה לחניה. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר הציבורי עם זכות מעבר לרכב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.
ב	<b>הריסות ופינויים</b> הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה, ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.
ג	<b>זיקת הנאה</b> 1. השטח המסומן בתשריט כשביל עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כל שהיא. 2. שטח זה יפותח כדרך, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> מגורים וגן ילדים ומסחר בקומת הקרקע
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b> 1. בקומת הקרקע של הבניין יופרש שטח של 125מ"ר וכן חצר בגודל 150מ"ר לשימוש גן ילדים. 2. שטח זה יותר בו שימוש גן ילדים. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.
ב	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת. 4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. 5. חניות הגן תהיינה בחניון התת קרקעי.
ג	<b>סטיה ניכרת</b>

4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>1. 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.</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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני, טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי החניה הממוקמים מתחת לקרקע.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע גן הילדים לשביעות רצון האגף למבני ציבור.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום המדרכה, הכביש, וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל</p>

4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 עמודתאורה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך החדשה (הזיקת הנאה למעבר ברכב) בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית המציגה את השטח הציבורי והחצר לאישור אגף מבנה ציבור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
יא	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, השת"מ- 1980.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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, חלוקים, וכד').</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	צידני- שמאלי	צידני- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(6) 3	(6) 3	1	4	12.48 (5)	9.38	9	43	(4) 254	2436.37 (3)	811.89 (2)	0	150	1474.48 (1)	958.61	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6) 0	אחורי (6) 3	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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:**

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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

- (1) השטח העיקרי (1474.48) = שטח מסחרי (248.08) + שטח לכיתת גן הילדים (126.99) + שטח למגורים (1099.41).
- (2) שטח קומת החניה אינו נכלל במניין שטחי הבניה המירביים.
- (3) שטח קומת החניה אינו מחייב, וייקבע לעת הוצאת היתר בניה..
- (4) שטח זה כולל את שטח החניה התת קרקעית.
- (5) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטח חניה תת קרקעית) הינם 170%..
- (6) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד גובה 15.60 מטר..
- (6) לפי המסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חלוקה / או רישום</b>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו 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>	
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פ"ר ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ! 1965.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה	תיאום השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים לאחר אישורה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
דאוד מחמד חסין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
דאוד מחמד חסין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
דאוד מחמד חסין שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך:	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
חאזם יונס שם ומספר תאגיד: אלדאר אדריכלים- חאזם יונס-איהאב זין	חאזם יונס	עורך ראשי	תאריך: 20.12.15 אלדאר אדריכלים ומוד שיפוטיות חזית 02-5021270