

1014589

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0131961

הכשרת בניין קיים והקמת בניין חדש הכולל מרכז לקשיש בשכ' בית חנינא.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

התעודת התכנון - מרחב ירושלים
 3-12-2015
 ב ת ק ב ל

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.9.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הכשרת בניין קיים והקמת בניין חדש הכולל מרכז לקשיש בשכ' בית חנינא.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית חנינה על התכנית המאושרת 3458 א צפון ירושלים על שטח סך 1190 מ"ר,

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 4552 הם :
-1 אזור מגורים 1 מיוחד.

מצב בניין קיים :

קיים בחלקה בניין בן 4 קומות שתי קומות העליונות מעל הכביש הקיים, ושתי קומות הראשונות מתחת לכביש, בקומה שבמפלס דרך רמאללה קימת חזית מסחרית, הקומה הראשונה קומת עמודים תשמש כקומת חניה, סה"כ 6 יח"ד קימות.

בנייה מוצעת :

הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 6 יח"ד התכנית מפרישה קומת קרקע בבניין החדש לצרכי ציבור עבור מרכז לקשיש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 הכשרת בניין קיים והקמת בניין חדש הכולל מרכז לקשיש
 בשכ' בית חנינא.

מספר התכנית 101-0131961

1.2 שטח התכנית 1.19 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221832
	קואורדינאטה Y	638823

1.5.2 תיאור מקום

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	בית חנינא החדשה		
שכונה	בית חנינא		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		6

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' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15. תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/15
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את בתכנית מס' 62.	ביטול	62
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3458 ממשיכות לחול.	ביטול	במ/3458 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				ישראל חיימן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ישראל חיימן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב	1:100		19/01/2015	מואייד קואסמי		19/01/2015	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות, קווי בניין ושימושים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		19/01/2015	מואייד קואסמי		19/01/2015		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	סובחי אבו זהריה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סובחי אבו זהריה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סובחי אבו זהריה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן	81983	משרד חץ אדריכלים	ירושלים	רמות אלון		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	הנדסאי	מואייד קואסמי	31763	משרד חץ אדריכלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הכשרת בניין קיים והקמת בניין חדש מעל קומת חניה תת קרקעית אשר כוללת מועדון לקשיש בשטח של 202 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2 קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל-2315 מ"ר (מתוכם 1373 מ"ר שטחים עיקריים ו-942 מ"ר שטחי שירות), בנוסף ל-202 מ"ר (שירות ועיקרי) שטח ציבורי לצורך מרכז לקשיש
- 3 הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 4 קביעת מסי יחיד ל-12 יחיד בשני הבניינים.
- 5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית..
- 6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 7 קביעת קוי בנין חדשים.
- 8 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 10 קביעת בינוי עבור הכשרת בנין מס' 1 הכולל 4 קומות ו-6 יחיד
- 11 קביעת הוראות עבור שטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע בבניין החדש וקביעת הוראות להקמתו והעברתו לעיריית ירושלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	177		+177		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
ע"פ התכנית המאושרת 3458 א	12		+4	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ התכנית המאושרת 3458 א	1,249		+356	893	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	124		+124		מ"ר	מסחר (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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומבנים ומוסדות 1 ציבור		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
גשר/מעבר עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,190	100
	1,190	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,189.5	100
	1,189.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

1. מגורים.
2. מרכז לקשיש.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

- א. תותר בניית בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 6 יחיד חדשות.
- ב. הפרשת שטח לצורכי ציבור בקומת הקרקע בבניין החדש במפלס $(-+0.00)719.00$.
- ב. הכשרת בניין מס' 1 בן 3 קומות מעל קומת חניה עילית. ואטימת שתי הקומות הראשונות עד קבלת היתר בניה.
- החזית המזרחית חזית מסחרית הפונה לדרך רמאללה, סה"כ 6 יחיד בבניין הקיים.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- ג. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלאות מתחת לקרקע.

ב גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המרבי לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו $+811$ מ' מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ג חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

ד פרוגרמה לשטחי ציבור

- א. בתחום בניין מס' 2 בקומת הקרקע במפלס $(-+0.00) 719.00$ יוקצה שטח לשימוש ציבורי למרכז לקשיש, שטח המרכז לא יפחת 202 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ב. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים.
- ג. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תיבטח נגישות לנכים.
- ד. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתיאום אגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

פיו יבנה שאר הבניין.

שטח זה מיועד גם להפקעה ייחלו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.

הקמת השטח לצרכי ציבור תעשה בד בבד עם בניית מבנה המגורים, הוראה זה מחייבת וכל

סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

חלוקה ו/ או רישום

ה

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 אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

סטייה ניכרת

ו

א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג. המרחק בן שני הבנינים יהא 6 מ' לפחות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. השטח המסומן לאטימה בנספח הבינוי הינו מחייבים, וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

עיצוב אדריכלי

ז

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

פסולת בניין

ח

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.

קולטי שמש על הגג

ט

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

תנאים למתן היתרי בניה

י

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

4.1

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבנייה המסומנת להריסה לרבות בתוואי הדרך.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים לעניין מרכז לקשיש.

ז. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים בעניין תכנון מתקן אשפה בתוך שטח המגרש והגדרת המיקום וגודל המתקן.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.

י. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות התעופה האזרחי.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור הפיקוח על קיום האטימה המסומנת בנספח הבינוי בפועל.

עתיקות

יא

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.

חיזוק מבנים, תמ"א/ 38

יב

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.

1. 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:

א. 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.

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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. 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.

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

ניהול מי נגר

יג

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

יד

הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

שמירה על עצים בוגרים

טו

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי
2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.
3. סימון בתשריט- עצים לשימור:
- הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
4. סימון בתשריט- עצים להעתקה:
- תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	שימוש	תאי שטח	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	עיקרי						עיקרי	
(2)		0	(1)	5	6	27.65	95.51	1246	0	0	422	824	1190	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							11.43	136	0	0	12	124	1190	1	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		1	4	5	6	16.97	78.4	933	409	0	99	425	1190	2	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							16.98	202	0	0	25	177	1190	2	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				10	12	45	214	2517	409	0	558	1550	1190			מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			<סך הכל>	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. אחוזי בנייה מירביים למגורים מעל הקרקע הינם 160%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה בניין 1 + 6.8מ, גובה בניין 2 13 מ', מעל לגבהים אלו יותר חדר טכני, ויציאה לגג ומעקה תיקני בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

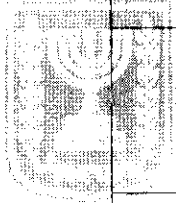

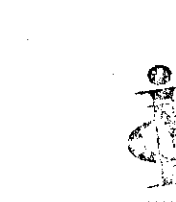

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס 4	השלמת ביצוע השטח הבנוי המיועד לצרכי ציבור.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: סובחי אבו זהריה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: סובחי אבו זהריה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: סובחי אבו זהריה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: ישראל חיימן שם ומספר תאגיד: משרד חץ אדריכלים</p>	<p>עורך התכנית</p>

חנינא ישראל
חתימה: אוריאל ערים
ט.ר. 84983