

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101693

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0089896

בניין חדש בן 4 קומות בראס-אלעמוד ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - ירושלים  
 25-08-2016  
 נ ת ק מ ל

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.8.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על חלקה 27 בגוש 29987 ראס אלעמוד ירושלים.

ת.ב.ע. 2668 קובעת את שטח התוכנית

1- למגורים 5 שתי קומות ו 50% אחוזי בניה.

2- דרך מאושרת.

התוכנית מציעה בינוי לבנין חדש בן 4 קומות ובו 13 יחיד מעל חניה תת קרקעית .

החלק הקדמי בקומת הקרקע בלבד מוצע כחזית מסחרית .

יזם התוכנית הוא בעל עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין חדש בן 4 קומות בראס-אלעמוד ירושלים
1.1	מספר התכנית	101-0089896
1.2	שטח התכנית	1.247 דונם
1.4	סיווג 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 223000

קואורדינאטה Y 630675

1.5.2 תיאור מקום בתוך שכונת ראס אלעמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		27

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2668	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2668.	4610	1600	22/01/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מק/5022 א ממשיכות לחול.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		04/07/2015	בשיר טויל	23/07/2015	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות.
מצב מאושר	מנחה	1: 250		07/08/2016	בשיר טויל	08/08/2016	

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	עאדל נעאגי			ירושלים	(1)		02-6285095	02-6285095	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: וואד אלגוז.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	דראר מונא			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com
אחר	עאדל נעאגי			ירושלים	(2)		02-6285095	02-6285095	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים לעיל הינם בעלי עניין בקרקע הכלולה בתכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של הרשומים בקרקע התכנית.

(1) כתובת: שועפאט.

(2) כתובת: וואד אלגוז 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		טייבה	טייבה (1)		09-7996660	09-7996660	bashir.tawil@yahoo.com
	מודד	חסן אלקיסי	1347		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567605	bashir.tawil@yahoo.com

תכנית מס': 101-0089896 - שם התכנית: בניין חדש בן 4 קומות בראס-אלעמוד ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877		ירושלים	(3)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ליד בית ספר עמאל.

(2) כתובת: ת.ד. 29090 תלבוית מזרח ירושלים.

(3) כתובת: רח' בן שדאד 8 ירושלים.



## 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

בניין חדש בן 4 קומות ו 13 יחיד מעל חניה תת קרקעית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2- קביעת שטחי בניה בהיקף של 3363 מ"ר מתוכם 1387 שטחים עיקרים למגורים ו 221 מ"ר שטח מסחרי בקומת הקרקע ו 113 מ"ר שטח המיועד לצרכי ציבור, ו 1642 מ"ר שטחי שרות.
- 3- קביעת קווי בניין.
- 4- קביעת מספר יחיד ל 13 יחיד.
- 5- קביעת מספר קומות ל 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- 6- קביעת שטח למסחר בגודל של 221 מ"ר בקומת הקרקע.
- 7- קביעת שטח בנוי 125 מ"ר לצרכי ציבור בקומת הקרקע ו 150 מ"ר שטח חצר.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 9- קביעת תנאים להיתר בניה.
- 10- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
- 12- קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.247	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+113
מגורים (יחיד)	יחיד	5	+8
מגורים (מ"ר)	מ"ר	525	+862
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+221
			113
			13
			1,387
			221

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
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
מגורים ומבנים ומוסדות	1
ציבור	

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מוצעת	101
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
דרך	70	5.61
מגורים 5 מיוחד	1,177.2	94.39
סה"כ	1,247.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	70.6	5.66
דרך מוצעת	63.29	5.07
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,113.38	89.27
סה"כ	1,247.27	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק, התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	שטח הדרך מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות הפקעה.
<b>4.2 דרך מוצעת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק, התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	שטח הדרך מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות הפקעה.
<b>4.3 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. גן ילדים ג. מסחר בקומת הקרקע
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1-מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל הגג . ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות.</p> <p>2- עבור השימוש המסחרי יוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור השינוע והתפעול של השימושים המסחריים וכן יוקמו עבורם מחסנים וחדרים למערכות מכאניות בקומת החניון.</p> <p>3- השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטריד לתושבים בבתים הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>4-עבור שימושי ההסעדה יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרידי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5- מערכת האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון ולא תותר הקמה והפעלה של מערכת פליטה בדפנות הפונות למבני המגורים בחלקות הסמוכות.</p> <p>6- הכניסה למגורים תהייה באופן ישיר מהרחוב ולא תעבור דרך החנויות.</p> <p>7- בקומת החניה תהייה הפרדה בין חניית המסחר לחניית דיירי בניין המגורים.</p> <p>8- בין קומת החניה לקומת המסחר יהיו שני גרעינים שונים למדרגות ומעלית, גרעין שיקשר בין החניון למסחר וגרעין נוסף בין החניון לקומת המגורים.</p> <p>9-רמפת הכניסה לחניון , בחזית הדרומית של הבניין , יוקם קיר הפרדה בגובה של 2.10 מ' באורך המירבי האפשרי על מנת להפחית את מטרידי הרעש ופליטת המזהמים למבנים הסמוכים ובייחוד</p>

4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ליחידת הדיור הסמוכה. 10- השילוט וההכוונה למסחר, יעשו בתיאום עם האגף לקידום עסקים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> א-בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע תכלת, המצוי בקומת הקרקע והיקפו כ-125 מ"ר ובחצר הצמודה בהיקף כ-150 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. ב- לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצרכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>חניה</b> 1-החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי. 2- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 3-נספח הבינוי החתום הוא מנחה בלבד מבחינת החניה. 4-תנאי להיתר בניה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושייה. 5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ד	<p><b>סטייה ניכרת</b> א. מספר הקומות המרבי בתכנית 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. השטח המסומן בכחול בקומת הקרקע מיועד לשימוש ציבורי, הוראה זו הינה מחייבת. שנוי שימוש או ניווד השטחים הציבורים יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> 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 בניה</b> 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</p>

4.3	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה שהשימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד לתושבים בבתי הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושי"ה.</p> <p>ו- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ז- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הגדרות המסומנים להריסה.</p> <p>ח- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי עם האגף למבני ציבור.</p> <p>ט- תנאי להיתר בניה יהיה אישור שירותי כבאות.</p> <p>י- תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ מורשה נגישות מתו"ס לתכנית.</p> <p>יא- תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה לגודל ומיקום מתקנים לסילוק אשפה.</p> <p>יב- תנאי לטופס 4 השלמת ביצוע השטח הציבורי לשיעור רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p> <p>1- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2868/0 "ירושלים", גיא בן הנום " י"פ : 1091 עמ"מ 1463 מיום : 18/05/1964 : 2919/0 "ירושלים", בטן אל- הוא" י"פ 1390 עמ"מ עמ"מ 2159 מיום 31/08/1967 : 2929/0 "ירושלים", עין רוגל "י"פ 1390 עמ"מ 2159 מיום 31/08/1967 : 2921/0 "ירושלים", העיר העתיקה" י"פ 1390 - עמ"מ 2159 מיום : 31/08/1967 הינו/ נם אתר / י עתיקות המוכרז/ כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2- כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה) יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יא	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון בתשריט חזית מסחרית                      בקומת הקרקע, בלחזית המזרחית יותר מסחר מקומי בהיקף שלא יעלה על 221 מ"ר.                      הגישה למסחר תהיה נפרדת מהגישה לקומות המגורים כמצוין בנספח הבינוי.                      לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</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)	שימוש תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרב	
								ש"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי					
								125			12	113		1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)		2	4	(2) 14.7	12.5	13	(1) 45	3039	1363	0	277	1387	1113.38	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
								221				221		1	מסחר	
(3)		2	4	14.7	12.5	13	45	(4) 303	3373	1363	0	289	1721	1113.38	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



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

קדמי	קו בנין (מטר)	אחורי	תאי שטח	שימוש	יעד
			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)		(3)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			1	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)		(3)	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:**

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

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

(1) תכסית הבניה בתת-הקרקע לא תעלה על 80%

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/חדר מכונות ומעקה תקני עד לגובה 17.30 מטר..

(3) לפי תשריט.

(4) אחוזי הבניה העל קרקעיים הינם 180% משטח המגרש.

<b>6. הוראות נוספות</b>		
<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב.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.</p> <p>ג.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.</p>	
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>	
	<p>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.</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 פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: עאדל נעאגי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דראר מונא שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאדל נעאגי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: בשיר טויל שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

אדריכל ומתנדס  
טויל מיר  
105556