

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0105452

הגדלת זכויות בנייה לשם הקמת 2 בנינים חדשים ליד דרך ביר נבאלה

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
11-08-2016  
נתקבל

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 2.8.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

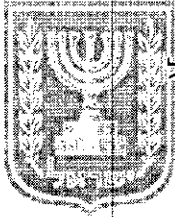
## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא תוכנית זו מגרש המהווה חלק מחלקה 104 בגוש מס' 30607 אשר נמצאת בשכ' בית חנינה בירושלים.  
שטח המגרש המדוד 2,045.0 מ"ר.  
המגרש הינו מגרש ריק ופנוי.  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה לשם הקמת 2 בניינים בני 6 קומות הכוללים 30 יח"ד, תוך הפרשה של 20% משטח המגרש לשצ"פ.

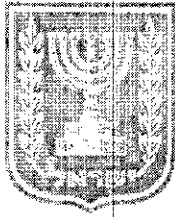
2. רקע תכנוני לתוכנית  
על המגרש נשוא התוכנית חלה תוכנית 6671.  
בהתאם לתוכנית 6671 המגרש מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד עם 75% זכויות בנייה בשלוש קומות.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
לא קיימת בנייה בשטח המגרש.

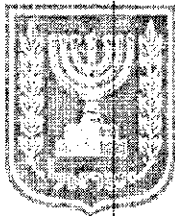
4. אחר  
ל"ר.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 18



תכנון זמין  
מונה תדפסה 18



תכנון זמין  
מונה תדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בנייה לשם הקמת 2 בנינים חדשים ליד דרך ביר נבאלה
		מספר התכנית	101-0105452
1.2	שטח התכנית		2.045 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 221140  
 קואורדינאטה Y 638280

1.5.2 תיאור מקום מגרש ריק ופנוי ללא בנינוי- דרך ביר נבאלה, שכי בית חנינא, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך ביר נבאלה	ירושלים

שכונה בית חנינא- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		104

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

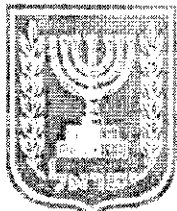
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו בלבד.	ביטול	62 ✓
28/01/2002	1238	5049	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 6671.	ביטול	6671 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א.	כפיפות	מק/5022/א ✓



תכנון ירושלים  
מונה הדפסה 18



תכנון ירושלים  
מונה הדפסה 18

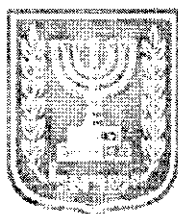


תכנון ירושלים  
מונה הדפסה 8

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קימרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד קימרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:200	1	11/01/2016	מחמד קימרי	11/01/2016	מחייב לענין קווי בניין גובה מרבי ומסי קומות מרבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	31/01/2016	קימרי מחמד	31/01/2016	מצב מאושר	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

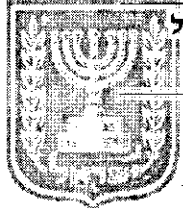


מנהל תכנון  
מונהל תדפיס

**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	מחמוד חסן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

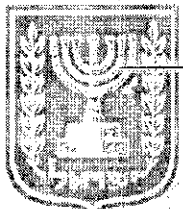


מנהל תדפיס 18

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמד עבד מוחסן חסן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	מחמוד חסן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

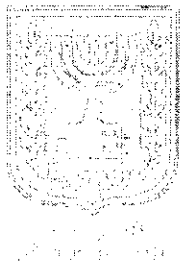


**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד קימרי	114600	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@g mail.com

תכנית מס': 101-0105452 - שם התכנית: הגדלת זכויות בנייה לשם הקמת 2 בנינים חדשים ליד דרך ביר נבאלה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית תנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net





## 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

הגדלת זכויות בנייה ושינוי הוראות בנייה לשם הקמת 2 בניינים חדשים בני 6 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת הוראות בנייה לבניית 2 בניינים חדשים וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
4. קביעת מס' יחידות דיור בשטח התוכנית ל- 30 יח"ד.
5. קבעת מס' קומות מרבי ל- 6 קומות מדורגות מעל 2 קומות תת-קרקעיות.
6. קביעת סך השטחים בתוכנית ל- 6,814 מ"ר, מתוכם 3,822 מ"ר לשטח עיקרי (הכוללים 300 מ"ר שטח מרפסות מקורות) ו- 2,992 מ"ר לשטחי שירות (הכוללים 542 מ"ר על קרקעיים ו- 2,450 מ"ר תת קרקעיים).
7. קביעת קווי בניין חדשים ומרחקים מינימאליים בין הבניינים.
8. קביעת הוראות לשימור ו/או העתקת עצים.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.045



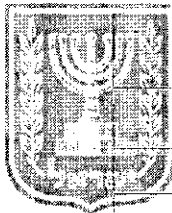
תכנון זמין  
מונה תדפיס 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י הוראות תוכנית 6671.	30		+20	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י הוראות תוכנית 6671. מצב מוצע כולל 300 מ"ר עבור שטח עיקרי למרפסות זיז.	3,822		+2,288	1,534	מ"ר	מגורים (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

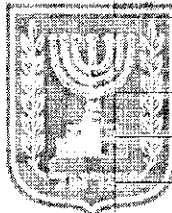


תכנון זמין  
מונה תדפיס 18

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101	בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	101
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101
		להריסה	מגורים ג'	1
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה תדפיס 18

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,045.56	100
סה"כ	2,045.56	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,635.66	79.96
שטח ציבורי פתוח	409.9	20.04
סה"כ	2,045.56	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת שני בניינים חדשים בני 6 קומות מעל שתי קומות תת-קרקעיות.</li> <li>2. המרחק המינימלי בין שני הבניינים יהיה 6.0 מ'.</li> <li>3. תותר תוספת מרפסות זיו מקורות לפי התנאים להלן:             <ul style="list-style-type: none"> <li>א'. השטח המרבי של מרפסות הזיו המקורות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</li> <li>ב'. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</li> <li>ג'. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>ד'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>4. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</li> </ul> </li> </ol>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</li> <li>2. יש לבצע הפרדת אש ועשן בין החניון התת קרקעי לבין המעלית וחדר המדרגות.</li> <li>3. יש להכשיר רחבות הערכות ודרכי גישה לרחבות כיבוי אש.</li> </ol>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</li> <li>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקן ועפ"י מידות תקניות.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל ומיקום מתקני האשפה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית למחלקת תוש"ה לפיתוח הדרך שמדרום לתוכנית אשר מובילה לתחום התוכנית ולשצ"פ.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית לאישור מחלקת</li> </ol>	



ת.ת. 18  
מ.מ. 18

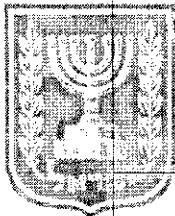


ת.ת. 18  
מ.מ. 18



ת.ת. 18  
מ.מ. 18

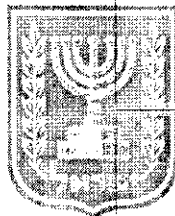
4.1	מגורים ג'
	<p>מהנדס העיר או מי מטעמו בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור מחלקת שפייע בעניין העצים הבוגרים בתחום התוכנית.</p> <p>11. בשלב הוצאת היתר בנייה יש להגיש תוכנית לאישור המחלקה לשירותי כבאות.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים יהיו 3 מ' מכל צד ויהיו מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 6 מ'. צמצום המרחק בין הבניינים יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטייה מהוראות מסעיף הוראות הבינוי לעניין "מרפסות זיז מקורות" תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<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>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>



ת.ד. 18  
מזכה (דפוס) 18

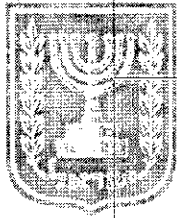


ת.ד. 18  
מזכה (דפוס) 18

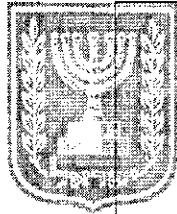


ת.ד. 18  
מזכה (דפוס) 18

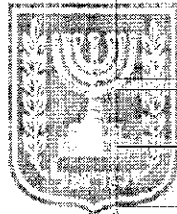
<p><b>מגורים ג'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.          ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם, אלא בתיאום עם מחלקת גנות בעיריית ירושלים.          ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.          תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.          ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.          ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.          ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט, בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי, אשר יבטיח מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות.</p>	<p>יב</p>
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.          2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>יג</p>
<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1. יש להכשיר רחבות הערכות ודרכי גישה לרחבות הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.          2. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p>	<p>יד</p>
<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך, וזאת רק במידה וקומת החנייה תהיה תת-קרקעית במלואה.          2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך חנייה מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>	<p>טו</p>
<p><b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקני משחקים.          נטיעות וגינות.          שירותים ציבוריים.</p>	<p>4.2.1</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.          2. השצי"פ יתוכנן ע"י היזם ועפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p>	<p>א</p>



תנ"ן זמן  
מונה ודפסה 18

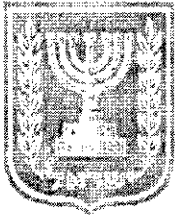


תנ"ן זמן  
מונה ודפסה 18

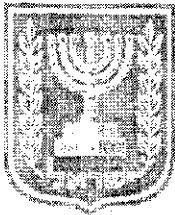


תנ"ן זמן  
מונה ודפסה 18

	שטח ציבורי פתוח	4.2
--	-----------------	-----



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

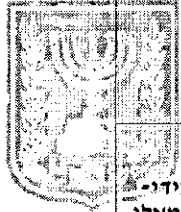


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

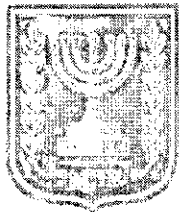


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	2	6	(3) 19.76		12			(2) 1609	(1)	0	235	1374	1636	1	1	מגורים	מגורים ג'
(4)	2	6	(3) 19.76		18			(2) 2455	(1)	0	307	2148	1636	2	1	מגורים	מגורים ג'
3	2	6	(3) 19.76	19	30	45	398	6514	2450	0	542	3522	1636	2+1	1	סך הכל	מגורים ג'



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

מספר חלק	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מי"ר)	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי				
120	(4)	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ג'
180	(4)	(4)	(4)	2	1	מגורים	מגורים ג'
300	3	3	3	2+1	1	<סך הכל>	מגורים ג'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים. אחוזי הבנייה המרביים העל קרקעיים הינם 250% (ללא שטח מרפסות הזיו המקורות).

השטח העיקרי למרפסות זיו מקורות מהווה השטח המרבי למרפסות זיו מקורות, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מי"ר ליחידת דיור.

2. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

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

(1) משותף לשני הבניינים- ר' שורה 3.

(2) בנוסף לשטחי שירות תת-קרקעיים משותפים לשני הבניינים.

(3) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד לגובה 21.85 מ' מעל הכניסה הקובעת..

(4) בהתאם למצוין בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>1. 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>2. 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>
6.2	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמוד חסן שם ומספר תאגיד:		חתימה: א
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמד עבד מוחסן חסן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: א
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמוד חסן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: א
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמד קימרי שם ומספר תאגיד: מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	עורך ראשי	חתימה: