

1000307501-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
5-12-2016
ג ת פ ל
תכנית מס' 101-0212118

הוראות התכנית

הקמת 4 בנייני מגורים חדשים אום ליסון

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18/9/2016 לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענת אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: אום ליסון.

שטח התכנית: כ-3.967 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדרת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 6 מיוחד, בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2683 א.

על פי תכנית המתאר החדשה לירושלים נקבע השטח כאזור מגורים.

זכויות הבניה המוצעות הם 180%.

בשטח אין מבנים ואין עבירות בניה.

בעל הקרקע הוא גם מגיש התוכנית.

מבוקשים 4 בתי מגורים בני 4 קומות.

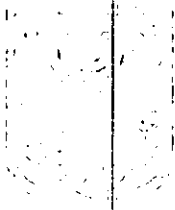
סה"כ מוצעים 31 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הקמת 4 בנייני מגורים חדשים אום ליסון

מספר התכנית 101-0212118

1.2 שטח התכנית 3.967 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223112 קואורדינאטה X

627482 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אום ליסון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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
31241	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



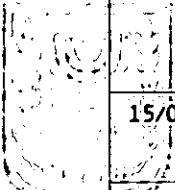
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /2683	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית א2683	4391	2316	15/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687	1586	16/07/1959
מק /5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מסמכי התכנית 1.7

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קדר		תשריט מצב מוצע	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חסן עבד אל קדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:200		17/03/2014	חסן עבד אל קדר	06/04/2016	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה המבנים ומספר קומות - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		25/12/2015	חסן עבד אל קדר	06/04/2016	חתום להפקדה	לא

תמונת זמין
מונה הדפסה 13

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים 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

תמונת זמין
מונה הדפסה 13

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	זיאד עבדו			ירושלים	דרך חברון		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	סלאח דבש			ירושלים	דרך חברון		02-6734303	02-6734311	
אחר	זיאד עבדו			ירושלים	דרך חברון		02-6734303	02-6734311	
אחר	מוסא עבדיה			ירושלים	דרך חברון		02-6734303	02-6734311	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באשור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש בקרקע בתחום תכנית זו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	סאלח סמיר	948		ירושלים	עור בחר		02-6711431	02-6711443	

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות ו-31 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ג.
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת בינוי להקמת 4 מבני מגורים בני 4 קומות.
4. הגדלת מסי יחידות הדיור וקביעתן ל-31 יח"ד
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
8. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם לשיעור של-6112 מ"ר.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.967	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+24
מגורים (מ"ר)	מ"ר	728	+3,019
			31
			3,747

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	501
מגורים ג'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	4, 2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	4, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	4 - 2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים ג'	4 - 2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	4 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	3,385	85.33
דרך מאושרת	582	14.67
סה"כ	3,967	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	582	14.67

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
60.02	2,381.22	מגורים ג'
25.31	1,004.32	שטח ציבורי פתוח
100	3,967.54	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר	תכנון זמין מונה הדפסה 13
זיקת הנאה למעבר ברכב	357.08	
מבנה להריסה	54.71	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים חניה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנינו</p> <p>א. לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה, במסגרת היתרי הבנייה.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין 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>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין 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. 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>
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 27350/0 "ירושלים, ח' אם ליסון" י"פ : 4923 עמ" 4986 מיום : 26/9/200 ; לא פורסם 8893/0 ירושלים, ח' אם ליסון ;</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ג'
	<p>2921/027350/0 "ירושלים, ח' אום ליסון" י"פ : 4923 עמ"מ 4986 מיום : 26/9/200 ; לא פורסם 8893/0 ירושלים, ח' אום ליסון הינונמם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויכולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירות בדיקה; חפירות הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין 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>
ט	<p>קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס א. השלמת ביצוע בפועל של השטח הציבורי לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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>ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח"מ מונה תכנון זמין הדפסה 13</p> <p>לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושבי"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>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח השצי"פ לאגף שפי"ע.</p> <p>ו. תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות: תושבי"ה, שירותי כבאות, האגף לתברואה.</p>
יב	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור: מונה תכנון זמין הדפסה 13</p> <p>חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. תזמון ההעתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. מי הנגר מתחום התכנית יופנו לשצי"פ המוצע.</p>
טו	<p>גמישות להיתר</p> <p>לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ונטיעות מתקני משחק
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים ב. לא יותרו מתקנית טכניים וחדרי שנאים בתחום השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל. תניה
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. תטאי מוקדם למתן היתר בניה למגורים 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צמידות לזוים לזוים	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוז בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							שטח בניה	שטח שטח בניה	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות						מעל הבניסה הקובעת
(1)	4	12.8	14	7	45	267	1266	348		208	710	473	א	1		מגורים ג'
(1)	4	12.8	16	12	45	245	2056	424		291	1341	840	ב	2		מגורים ג'
(1)	4	12.8	12	4	36	206	900	230		158	512	350	ג	3		מגורים ג'
(1)	4	12.8	11	8	45	264	1890	530		176	1184	715	ד	4		מגורים ג'
			14	31		238	6112	1532		833	3747	2379				מגורים ג' <סך >הכל

צווי-
שמאל
מ"ר
זדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מספרות- בנותן לשטח חניוקרי (מ"ר)	קי בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעד
	קדמי	אחורי				
70	(1)	(1)	א	1		מגורים ג'
120	(1)	(1)	ב	2		מגורים ג'
40	(1)	(1)	ג	3		מגורים ג'
80	(1)	(1)	ד	4		מגורים ג'
310					<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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחכים מוגנים.

* אחוזי הבנייה למגורים מעל קומת הכניסה הינם 180%

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1289 1033 1417 1072">מספר שלב</th> <th data-bbox="1129 1033 1257 1072">תאור שלב</th> <th data-bbox="627 1033 715 1072">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1401 1076 1417 1116">1</td> <td data-bbox="978 1076 1257 1116">כל בנין יבוצע בהינף אחד</td> <td data-bbox="451 1076 715 1116">לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	כל בנין יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	כל בנין יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.					
7.2	מימוש התכנית						
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.</p>						



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זיאד עבדו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: סלאח דבש	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: זיאד עבדו	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: מוסא עבדיה	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: חסן עבד אל קדר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד - סוזה	חתימה:	

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנון זמין
מונה הדפסה 13