

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
1000342969-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0283143

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בשכונת ג'בל אל מוכבר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
09-02-2017
נ ת ק ב ל

ג'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/02/2016

להפקיד את התכנית

כ"א אל"ת

02/11/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/02/2016
להפקיד את התכנית
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת ג'בל מוכבר .
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לפני שנת 1967, ובנוסף נבנו חריגות, הכל מסומן בתשריט להריסה.
3. המגרש ממוקם על הכביש הראשי המחבר בין השכונות סילוואן, ג'בל אל מוכבר וארמון הנציב.
4. התוכנית מציעה הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תחתית.

רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 בתכנית 2683 א', אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 37.5% משטח המגרש נטו, בגובה בניין שלא יעלה על שתי קומות, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.
 2. הבניין הקיים בן קומה אחת מעל קומת מרתף.
 3. בעבר הוגשה תכנית על אותו מגרש שמספרה 101-0054155, אשר הציעה להכשיר בניה קיימת, והוועדה המקומית והמחוזית החליטו לסמן את הבניין להריסה ולהציע בינוי שתואם למדניות התכנון, ותכנית זו בעצם עונה על ההחלטות הנ"ל.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :
1. החלק המקורי של הבניין הקיים נבנה לפני שנת 1967, ולאחר מכן נבנו תוספות ללא היתר, כל הבינוי מסומן להריסה.
 2. הבינוי החדש המוצע בתכנית זו מסומן בקו אדום רציף.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בשכונת ג'בל אל מוכבר
		מספר התכנית	101-0283143
1.2	שטח התכנית		0.671 דונם
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	ל"ר
		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

223512 קואורדינאטה X

629602 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גיבל אל מוכבר כביש ראשי המשך דרך בית לחם הישנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	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' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2683/א	ביטול	2683/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 מסמכי התכנית

מסמך	סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תשריט מצב מוצע	תשריט מצב מאושר
הוראות התכנית	מחייב					חאזם יונס				
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב		1:250	1		חאזם יונס			תשריט מצב מוצע	
בינוי	מחייב	חלקית	1:100	1	22/09/2016	איהאב זין	22/09/2016	נספח בינוי : מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין, גובה בניה, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד		
מצב מאושר	רקע		1:250		27/08/2016	חאזם יונס	27/08/2016	תשריט מצב מאושר		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	עאטף אבו עבידה				ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד, כתובת: דרך לחם הישנה, ת.ד. 88456 (בנק הדואר שדרך בני הספר בשכונת ג'בל אל מוכבר).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאטף אבו עבידה				ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	

(1) כתובת: דרך בית לחם הישנה, ת.ד. 88456 (בתק הדואר שדרך בני הספר בשכונת ג'בל אל מוכבר).

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עאטף אבו עבידה				ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד

(1) כתובת: דרך בית לחם הישנה, ת.ד. 88456 (בתק הדואר שדרך בני הספר בשכונת ג'בל אל מוכבר).

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי			02-5021270	02-5021270	alдар.art@gmail.com ail.com
מודד מוסמך	מודד	חסן אלקסי	1347		ירושלים	עין א לווה			02-6274367	02-6274367	s_a490@yahoo o.com

תכנית מס': 101-0283143 - שם התכנית: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בשכונת ג'בל אל מוכבר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Aldar.art@g mail.com	02-5021270	02-5021270	2	אל אצמאעי	ירושלים	אלדאר אדריכלים	36720	איהאב זין	מתכנן	ה.אדריכלו ת
info@yarden- eng.com	02-6275463	02-6275463		פיירוטי	ירושלים	ירדן תנועה וכבישים	2939877	מחמד עמרו	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה וכבישים

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

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה לשם יצירת 6 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש הכולל פונקציה ציבורית בקומת הקרקע.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
4. קביעת מסי יחיד ל 6 יחידות דיור.
5. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים ל-1132.48 מ"ר מתוכם 697.74 שטחים עיקריים ו-109.86 מ"ר שטחי שירות, 324.88 מ"ר שטח חנייה תת קרקעית.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.671

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	125		+125		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 60 מ"ר למרפסות	632.74		+458.44	174.3	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

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה 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 מאושרת	206.17	30.73
מגורים 6	464.79	69.27
סה"כ	670.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	206.17	30.73
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	464.79	69.27
סה"כ	670.97	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
200.73	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך המאושרת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>2. הדרך תהיה פנויה מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מגורים ושטח לצרכי ציבור לצורך מועדוני טיפולית לילדים בסיכון, או בית חס לנערים ושלוחה למוקד לקשיש המופעלת לצדס בשעות הבוקר
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניי
	<p>א. מרפסות:</p> <p>1. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>2. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליחיד.</p> <p>3. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. שטח ציבורי מבונה:</p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי כ מעדוני טיפולית לילדים בסיכון, או בית חס לנערים ושלוחה למוקד לקשיש המופעלת לצדס בשעות הבוקר לא יפחת מ 125 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. גובה גדרות:</p> <p>גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.5 מטר.</p>
ב	חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p> <p>2. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף יעל פי מידות תקינות.</p> <p>3. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	הפקעות /או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <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. 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>3. 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>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</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>
ו	<p>פסולת בניין</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>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 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 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>4. תנאי להיתר בניה או תעודת גמר יהא מילוי הוראות בסעיפי חניה/ עצים להעתקה ועקירה.</p> <p>5. תיאום הבקשה להיתר עם שירות הכבאות, אגף תברואה, ונגישות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף יעל פי מידות תקינות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה תיאום עם אגף שפ"ע לגבי העצים הבוגרים בתחום התכנית כולל קיומם ווידוי נטיעתם של עצים בוגרים ביחס של לפחות שני עצים בוגרים לכל יחידת דיור.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	8. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר.
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו אל תוך תחומי המגרש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר, נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס 4. 3. בשלב היתר הבניה יוגשו בקשות עקירה/ העתקה כדין וכן יקבע גובה הפיצוי הנופי. 4. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היוזם.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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>
יב	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. 2. 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 כאמור אינם נכללים במניין שטחי הבניה המירביים</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	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	מעל הכניסה הקובעת					
(5)	4	9.36 (3)	10.7	6	216.7	27	שטחי בניה	עיקרי שדות	עיקרי שדות	מעל הכניסה הקובעת	464.79	1	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ומבנים ומסדות ציבור	
							125	324.88 (1)	109.86	572.74					125
(5)	1	9.36	10.7	6	45 (6)	243.7	1132.48	324.88	109.86	697.74	464.79	1	סך הכל <	מגורים ומבנים ומסדות ציבור	

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

מרחצות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
60	(5)	(5)	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
60	(5)	(5)	1	1	>סך הכל<	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים), התשי"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי החניה הנתת קרקעית אינם נכללים במניין שטחי הבניה המירביים, שטחי החניה ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה עפ"י תקן החניה התקן..
- (2) תכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר בנית מעקה בגובה תקני וחזר יציאה לגג עד לגובה 12.53 מ'.
- (4) קומת חנייה תת קרקעית.
- (5) כפי שמסומן בתשריט.
- (6) אחוז זה כולל את השטח המיועד לציבור.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות /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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>

6.2	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר טופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.

6.3	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה 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 לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עאטף אבו עבדה	סוג:	תאריך: 8/2/2017
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: Cobls
יזם	שם: עאטף אבו עבדה	סוג:	תאריך: 8/2/2017
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: Coblc
בעל עניין בקרקע	שם: עאטף אבו עבדה	סוג: אחר	תאריך: 8/2/2017
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: Cobls
עורך התכנית	שם: חאזם יונס	סוג: עורך ראשי	תאריך: 8.2.2017
	שם ומספר תאגיד: אלדאר אדריכלים		חתימה: אלדאר אדריכלים חשבונית מס' 02-5021170