

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14040

שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים – ג'בל אל מוכבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>16.05.05</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס' _____</p> | |
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית _____</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : גיבל אל מוכבר.
שטח התכנית : כ-1.258 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית ממוקמת באזור מגורים 6 בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2683.א.
על פי הכנית המתאר החדשה לירושלים נקבעו בשטח 160% בניה.
בשטח יש בית בן 2 קומות מגורים וקומת מחסנים הבנוי בהיתר וקומה נוספת הבנויה ללא היתר.
קיימת תביעה משפטית לקומה הנוספת.
מבוקשת תוספת קומה לבניין הקיים והקמת בית מגורים חדש בן 4 קומות.
קומת החניה התת קרקעית משרתת את שני הבניינים.
בעל הקרקע הוא גם מגיש התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

תוספת יח"ד במגרש מגורים – ג'בל אל מוכבר
- ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

14040

מספר התוכנית

1258 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

09/04/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 224/125
 קואורדינטה Y 628/000
- 1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 נפה ירושלים
 יישוב ירושלים
 שכונה גיבל אל מוכבר
 רחוב לי"ר
 מספר בית לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31237 | • לא מוסדר | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-----------------------|----------|---|--------------------|------------|
| תכנית מתאר ירושלים 62 | • ביטול | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62. | 687 | 16/07/59 |
| א2683 | • ביטול | תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית א2683 | 4391 | 15/09/96 |
| תכנית חניה 5166 / ב' | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 12/01/10 |
| תכנית מעליות א' 5022 | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | 4847 | 30/01/2000 |

1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנ"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך האישור |
|----------------|---------------|-------|-------------|---------------|-------------------|---------------|-----------|--------------|
| הוראות התוכנית | מחייב | ל"ר | 14 | ל"ר | 12/04/2010 | דודסון שמוליק | ו. מחוזית | |
| תשריט התוכנית | מחייב | 1:250 | ל"ר | 1 | 12/04/2010 | דודסון שמוליק | ו. מחוזית | |
| נספח בינוי | • מחייב חלקית | 1:200 | ל"ר | 1 | 12/04/2010 | דודסון שמוליק | ו. מחוזית | |

כל מסמכי התוכנית 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.

- נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יחידות הדיור, קווי הבניין המרביים והריסה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (*) |
|--------------|-----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-------|--------|-----|-------|----------------|
| לי"ר | חמדאן אבו-אלעמל | 080651086 | לי"ר | לי"ר | לי"ר | ג'בל אל מוכבר ירושלים | | | | | 31237 |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|---------|-----------------------|--------|-----|-------|
| • בעלי עניין בקרקע | לי"ר | 080651086 | לי"ר | לי"ר | לי"ר | • בעלים | ג'בל אל מוכבר ירושלים | | | |
| • | | | | | | • | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| • עורך ראשי | אדריכל | 55630578 | 66610 | | | ת.ד. 53446 מיקוד 91533 | 02-6734303 | 0522-874057 | 02-6734311 | d_son@netvision.net.il |
| מודד | מודד מוסמך | 023481914 | 882 | | | צור באהר - ירושלים | 02-6718565 | | 6723758 | Top-hand@israv.net.il |
| • תנועה וכבישים | מהנדס | | | | | בן שדאד 8 ירושלים | 02-6275463 | 057-6646465 | | haitham@yarden-eng.com |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|----------------|---|
| הוועדה המקומית | הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים |
| הוועדה המחוזית | הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת בית מגורים קיים ולתוספת 2 קומות, וכן הקמת בנין מגורים חדש בן 4 קומות מעל מפלס 0.00.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי להרחבת מבנה מגורים קיים, ע"י תוספת שתי קומות מעל שתי קומות המגורים והמרתף הקיימות.
3. קביעת בינוי לבנין חדש בן 4 קומות.
4. קביעת בינוי לחניה תת קרקעית בבנין החדש. שטחי החניה מיועדים לשני המבנים.
5. הגדלת מסי יחידות הדיור המרבי וקביעתן ל-10 יח"ד.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-2532 מ"ר, מתוכם 1775 מ"ר שטחים עיקריים ו-757 מ"ר שטחי שירות.
8. קביעת הוראות בגין מבנה ומרפסת להריסה.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.258 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|----------------------------|--------------------|------|-------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| המצב המאושר על פי תכנית 2683 א איזור מגורים 6 | 1775 | | 1325+ | 450 | מ"ר | מגורים |
| | 10 | | - | לא מוגדר בתכנית | יח"ד | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------|-------------|---------|-----------|
| עצים להעתקה | עצים לשימור | מבנה להריסה | 001 | מגורים ב' |
| 001 | 001 | 001 | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|------|----------|---|-----------|------|----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 1258 | מגורים ב | | 100 | 1258 | מגורים 6 מיוחד |
| 100 | 1258 | סה"כ | | 100 | 1258 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. |
| ב. | קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. |
| ג. | פסולת בנין 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. |
| ד. | תנאים להיתר 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 אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או 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 תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגיש הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ה. הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש. |
| ה. | רשות העתיקות 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. |
| ו. | החדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים. |
| ז. | היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |

| | | |
|---|---|-------------------|
| <p>1. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>2. 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:</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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).</p> <p>5. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> | <p>ח. חיזוק מבנים – תמ"א 38</p> | <p>ח.</p> |
| <p>א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>ג. ביצוע הדרך הנ"ל ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ד. נספח הבינוי מנחה בלבד מבחינת החניה.</p> | <p>ט. חניה</p> | <p>ט.</p> |
| <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> | <p>י. בנין/גדר בניה להריסה</p> | <p>י.</p> |
| <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה כל פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי יזם התכנית.</p> <p>ו. הוראות שימור: חפירה /או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ז. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> | <p>יא. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:</p> | <p>יא.</p> |
| <p>א. גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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>יג. סטיה ניכרת:</p> | <p>יג.</p> |
| <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית וכתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית, וכתנאי למתן היתר בניה לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> | <p>יד. רישום:</p> | <p>יד.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| קווי בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | **גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכסית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | מס' בניין | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|-----------------|------------|-----------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------------|-------|-------------------|-------|-----------|-----------------|------------|------|----------|
| אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| כמסומן בתשריט | | | | 1 | 4 | 13.20 | 3 | 4 | 17 | 64 | 807 | 53 | - | 93 | 661 | 1 | 1258 | 001 | מגורים ב |
| | | | | 1 | 4 | 15.70 | 5 | 6 | 28 | 137 | 1725 | 460 | 109 | 151 | 1005 | 2 | | | |
| | | | | | | | 8 | 10 | 45 | 201 | 2532 | 513 | 109 | 244 | 1666 | סה"כ | | | |

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

אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 160%.

** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות וחדר יציאה לגג ומעקה.

* שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|---|
| 1. | | כל בנין יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. תתכן בניית בניין מס' 1 בנפרד ובניין מס' 2 בנפרד. |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| תאריך: 12.5.13 | חתימה: <i>ל'מ</i> | חמדאן אבו אלעמל | מגיש התוכנית |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|

| | | | |
|-------------------|----------------------|--|-----------------|
| תאריך: 12.5.13 | חתימה: <i>ל'מ</i> | שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר | עורך התוכנית |
|-------------------|----------------------|--|-----------------|

| | | | |
|-------------------|----------------------|------------------------|-----------------|
| תאריך: 12.5.13 | חתימה: <i>ל'מ</i> | שם: חמדאן אבו אלעמל | בעל עניין בקרקע |
|-------------------|----------------------|------------------------|-----------------|