

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12946

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

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה	תיק מס'

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
21.05.2009
מתן תוקף
כרת כ"ל
תיק מס' _____

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה למשך את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>17/05/15 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>
---	--------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ג'בל אל מוכבר.

שטח התכנית : 3627 מ"ר.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה והכשרת עבירות הבנייה הקיימות.

ייעוד הקרקע במצב המאושר על פי תכנית 2683א, הוא אזור מגורים 6.

בשטח קיימים חמישה מבני מגורים. בתא שטח 1 קיימים שני בתים. בית ישן המיועד לשימור ללא

תוספות בניה ובית נוסף בן 2 קומות, בנוי בעבירה. בתא שטח 2 קיימים 2 בתים. בית בן 3 קומות. שתי

קומות נבנו בהיתר מס' 99/178, קומה שלישית בנויה ללא היתר בניה ובית בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

בתא שטח 3 קיים בית בן 2 קומות מעל קומת מרתף הבנוי ללא היתר. הבתים בתאי שטח 2 ו-3 מיועדים

להרחבה ל-160% ולהשלמת מס' הקומות ל-4.

התכנית כוללת את שימור המבנה ההיסטורי וקובעת הוראות לשימורו.

סה"כ מבוקשות 20 יח"ד.

מגישי התכנית הם בעלי השטח.

קיימות עבירות בניה ותביעות משפטיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים. ג'בל אל מוכבר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12946

מספר התוכנית

3627 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

17/05/15

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

* כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

* ועדה מחוזית

• 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 223/400
 קואורדינטה Y 628/450
1.5.2 תיאור מקום בשכונת גיבל אל מוכבר, באזור מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 • חלק מתחום הרשות ירושלים
 יישוב ירושלים
 שכונה גיבל אל מוכבר
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

פורסם
 רשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	• לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

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 הוראות תכנית המתאר 62	687	16/07/59
2683 ✓	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2683 א	4391	15/03/96
תכנית חניה 5166 / ב' ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/10
תכנית מעליות מק/5022 א ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/00

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	01/10/2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	01/10/2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	01/10/2013	1	ל"ר	1:200	* מחייב חלקית	נספח בינוי

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, קווי הבניין המרביים, שימור.

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 (י)
פרטי	סלחות איברהים	080572357	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ג'בל אל מוכבר ירושלים					

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	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	פרטי	סלחות איברהים	080574437	לי"ר	לי"ר	ג'בל אל מוכבר ירושלים				
• בעלים	פרטי	סלחות מחמד	080632011	לי"ר	לי"ר	ג'בל אל מוכבר ירושלים				
•	פרטי	סלחות ג'מיל	080578495	לי"ר	לי"ר	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	שמואל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	נזאר אבו רגב	33238536	1168			צור באהר ירושלים	02-6711431		02-6711443	Afaq-survey@barak.net.il
• תנועה וכבישים	מהנדס	מוחמד עמרו	033163577	2939877			ת.ד. 27226 ירושלים	6275463	057-6646465		haitham@yarden-eng.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו היא 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**

תוספת קומות ויח"ד לבניינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
2. הרחבת בינוי ל-4 מבני מגורים קיימים עד ל-160% בניה ו-4 קומות בהתאם לנספח הבינוי.
3. שימור המבנה ההיסטורי וקביעת הוראות לשימורו.
4. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-3421 מ"ר שטחים מרביים, מתוכם 2806 מ"ר שטחים עיקריים ו-615 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת בינוי ל-20 יח"ד בשטח התכנית.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.
8. קביעת תנאים להיתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.627
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי היתר בניה מס' 99/178 ותכנית א2683		2806	+2432	374	מ"ר מגורים	מגורים
		20	+18	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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
הריסה 1,2,3	זיקת הנאה 3	1,2,3	מגורים ב

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	3627	מגורים ב		100	3627	איזור מגורים 6
100	3627	סה"כ		100	3627	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	קוי בניין
ג.	קולטי שמש על הגג
ד.	פסולת בנין
ה.	תנאים להיתר בניה
ו.	תנאים לטופס איכלוס
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>א. כגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. 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 סולאריים), 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.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ה. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>ו. הגשת תכנית למתקן אשפה ל-3 עגלות של 1000 ליטר בתוך שטח המגרש, בהתאם לדרישות התקפות לעת מתן היתר בניה, לאישור אגף תברואה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעה ווידוי קיומם של עצים ביחס של עץ בוגר לכל שתי יח"ד ובתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>י. תנאים למתן היתר בניה למבנה לשימור יהיו:</p> <p>(1) אישור תיק תיעוד מלא למבנה לשימור ע"י מהנדס העיר. (2) היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. (3) מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות השימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. (4) בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ שימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
ו.	תנאי לטופס איכלוס

	ז.	<p>א. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי בעתיד, כל חריגה חשב סטיה ניכרת.</p> <p>ב. לא תותר הריסה/ פירוק ובניה מחדש של המבנה ההיסטורי, חלקי מבנה או פרטים מקוריים. כל חריגה חשב סטיה ניכרת.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>ד. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים מקוריים.</p> <p>ה. אין לחפור מתחת למבנה לשימור או בצמידות אליו. דפנות חניה יהיו במרחק מיני של 2 מ' מקיר חיזוני של המבנה לשימור.</p> <p>ו. אין לבנות מעל המבנה לשימור או להרוס קירות חיזוניים/ פנימיים מקוריים.</p> <p>ז. יש לשמר המבנה כולל פרטים בליווי אדריכל ומהנדס מומחים לשימור.</p> <p>ח. מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית או על גג מבנה לשימור.</p> <p>ט. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ יהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.</p>
ח.	רשות העתיקות	<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>
ט.	החדרת מי נגר	<p>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.</p>
	היטל השבחה	<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 שניתנח ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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>ב. 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>ג. 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>ד. 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>ה. 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>
י.	חניה	<p>א. תותר חניה בתוך המגרשים 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> <p>ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>

	<p>א. גובה הבניה המירבי, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שימור הבנין הקיים כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. כל סטיה ממנו, ובכלל זה גבהים, נפחים ומספר קומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. 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>ה. לא ניתן להרוס את המבנה ההיסטורי בעתיד. כל חריגה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>יא. סטיה ניכרת:</p>	
	<p>א. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב ולהולכי רגל.</p> <p>ב. שביל שעובר דרך המגרש יישאר פתוח למעבר כלי רכב.</p>	<p>יב. זיקת הנאה למעבר:</p>	
	<p>גובה הגדרות ההיקפיות, במבט מחוץ המגרשים לא יעלה על 1,5 מ'.</p>	<p>יג. הוראות בינוי</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת					
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
כמסומן בתשריט	1	4	9.80	3	4	15	57	824		138	686	3	1442	1	מגורים ב		
	-	4	12.70	3	4	12	49	620		123	497	1					
	1	4	12.80	7	8	19	80	1021		216	805	2	1276	2			
	-	4	12.80	4	4	21	84	764		138	626	4	909	3			
	-	2	8.00	1	2	14	21	192		-	192	5					
				6	20		94.5	3421		615	2806		3627		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.

** מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד לגובה המפורט להלן : בנין 1 - 15.7 מ', בנין 2 - 15.80 מ', בנין 3 - 12.80 מ', בנין 4 - 15.80 מ', בנין 5 - 8.00 מ' = 696.00

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות רישום**

- 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.
- 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.
- 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1**

לי"ר

שלבי ביצוע

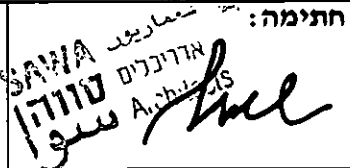
כל בניין יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.



7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	איברהים צלחות	מגיש התוכנית
	<i>al</i>		

תאריך:	חתימה:	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	עורך התוכנית
20.5.15	 <p>SAWA אדווינים טוודה A. Davidson</p>		

תאריך:	חתימה:		בעל עניין בקרקע
	<i>al</i>	איברהים צלחות	
		מוחמד צלחות	
		גמיל צלחות	