

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14426

שם תוכנית: שינוי ייעוד שטח והקמת **מבני מגורים** - דאק אל עמוד

לשכת התכנון המחוזית
28.05.2015
נתקבל
תיק מס' _____

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
למשך את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: _____
יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ראס אל עמוד.

שטח התכנית : כ-0.678 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדרת שטחי הבנייה למגורים. התכנית ממוקמת במגרש שחלקו באזור מגורים 6 מיוחד, וחלקו, חצר לשימור. בצמוד לדרך מאושרת לפי תב 2783 א. בחצר היו מערות. על פי דרישות העירייה, המחלקה למבנים מסוכנים, נהרסו המערות וכוסו בבטון.

על פי תכנית המתאר החדשה לירושלים נקבע השטח כאזור מגורים. זכויות הבניה הקבועות בו הם 160% בניה.

בשטח יש בית בן קומה אחת. הבית נבנה לפני שנת 1967. עליו קיימת תוספת בניה הבנויה בעבירה. על פי התכנית הבית מיועד להריסה. במקומו מתוכנן בית חדש בן 4 קומות הכולל קומת חניה תת קרקעית.

בעל הקרקע הוא גם מגיש התוכנית.

בעבר הוגשה עבור אותו השטח תכנית 13569. התכנית נדחתה בשל הסיבות הבאות :

1. קווי הבניין שהוצעו לא תאמו את מדיניות הוועדה הקובעת מרחקי מנימוס של 3 מ' מגבולות המגרש. הבינוי שהוצע היה בקווי בניין שבין אפס ל-1.7 מ'.
2. התכנית בקשה את הכשרת העבירה הקיימת בלא להציע שיפור משמעותי בבינוי. התכנית מציעה הקמת 2 בתי מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית משותפת. בקומת הקרקע של בניין ב' מתוכנן שטח של 125 מ"ר עבור גן ילדים או לשימוש קהילתי/לרווחה ולתרבות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ייעוד שטח והקמת 2 בתי מגורים – ראס אלעמוד.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14426

מספר התוכנית

678 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

29/04/15

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 222/650
 - קואורדינטה Y 630/550
- 1.5.2 תיאור מקום** בתחום גבול שיפוט ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
 - חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
 - נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה ראס אלעמוד
 - רחוב ל"ר
 - מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	• לא מוסדר			100

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	• ביטול	62 ✓
25/05/87	3452	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית א/2783	• ביטול	א/2783 ✓
27/01/2010	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה ב/5166 ✓
30/01/2000	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות מק/5022 א ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דוידסון	02/11/14	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דוידסון	02/11/14	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דוידסון	02/11/14	1	ל"ר	1:200	• מחייב חלקית	נספח בינוי
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דוידסון	02/11/14	1	ל"ר	ל"ר	רקע	חתכי רחוב ופריסת חזיתות

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, שטחי הבנייה וקווי הבניין המרביים.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לי"ר	פאטמה מחמוד סירחאן	08983361	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד ירושלים	02-6734303		02-6734311		29987

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	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 רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	לי"ר	08983361	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אלעמוד ירושלים	02-6734303				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	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	33238536	1168			בית חנינה- כביש ראשי- ירושלים	02-6567605		65676043	Musa3@bezeqint.net	
תנועה וכבישים	מהנדס		113166	ירדן תנועה וכבישים		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**

הריסת בנין קיים ובניית 2 בתי מגורים בגובה של 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 מיוחד, חצר לשימור סלעים ומערות לשימור, למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים בני 4 קומות.
3. קביעת הוראות לקומת חניה תת קרקעית.
4. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי וקביעתן ל-7 יחיד
5. קביעת בינוי לשימוש ציבורי בקומת הקרקע של בניין ב.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. הגדלת שטחי הבניה לסה"כ-1925 מ"ר, מתוכם 934 מ"ר שטחים עיקריים ו-991 שטחי שירות.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.678
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכניות א2783 איזור מגורים 6 מיוחד	821		+661	160	מ"ר	מגורים
	7		+6	1		
	113		+113	-	מ"ר	גן ילדים

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
			1	הריסה	1	מגורים מבנים ומוסדות ציבור

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	678	מגורים מבנים ומוסדות ציבור		44	301	מגורים 6 מיוחד
				34	229	חצר לשימור
				22	148	סלעים ומערות לשימור
100	678	סה"כ		100	678	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	גן ילדים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
ב.	קולטי שמש על הגג
1. כגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. 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
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 מיוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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 בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 3. 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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. 5. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור רשות העתיקות לתכנית. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.	
ה.	תנאים לטופס איכלוס
1. תנאי לטופס איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמת ביצוע השטח המיועד לגן ילדים בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית י-ם.	
ו.	החדרת מי נגר
על פי סעיף 3.1.23 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.	

<p>ז. רשות העתיקות</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2924/0 ירושלים, כפר השילוח" י"פ; 4318 עמ" 4032 מיום: 13/07/1995; "ירושלים, גיא בן הינום" י"פ: 1091 עמ" 1463 מיום: 18/05/1964; 2919/0; "ירושלים, בטן אל הוא" י"פ: 1930 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967; 2920/0; "ירושלים, עין רוגל" י"פ: 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967; 2921/0; "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967; הינום אתר/י-עתיקות מוכרזים ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירות בדיקה; חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו חפירות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצרכו 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>
<p>ט. היטל השבחה</p>	<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 להוראות החוק.</p>
<p>י. חניה</p>	<p>א. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנתה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
<p>יא. בנין/גדר בניה להריסה</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>יב. גמישות</p>	<p>א. 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 תוספת קומת החניה בלבד אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים.</p>
<p>יג. סטיה ניכרת</p>	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין 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. 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>ג. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סימון המבנים והקירות בתשריט להריסה הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>יד. בתכניות הכוללות חפירה:</p>	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

טו.	שימושים ציבוריים	<p>א. על השטח המיועד לצרכי ציבור יחול סעיף הפקעה להלן.</p> <p>ב. שטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע של בניין ב' והיקפו 125 מ"ר, אליו צמודה גינה בשטח 100 מ"ר, יותר לשימוש ציבורי בלבד, עבור גן ילדים. על השטח המיועד לצורכי ציבור יחול סעיף ההפקעה להלן.</p> <p>ג. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים.</p> <p>ד. הכניסה לגן הילדים תהיה נפרדת מהכניסה הראשית לבנין המגורים.</p>
טז.	הפקעה 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>
יז.	חלוקה ורישום	<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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' בנין	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	** גובה מבנה (מטר)
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
						מגורים	ציבורי	מגורים	ציבורי					
אחורי	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין (מטר)								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	001	678	בנין א	123		491		1099	20	4	13.20	1	4	כמסומן בתשריט
			בנין ב	12	141	113	330	826	20	3	13.20	1	4	
			סה"כ	276	934	1925	40	7	10					

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 הבנייה למגורים מעל לפני הקרקע הינם 160%

** גובה המבנה הינו 13.20/706.20 מ'. מעל גובה זה תותר הקמת גדר תקנית ומבנה יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1

לי"ר


שלבי ביצוע


כל בנין יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.


7.2 מימוש התוכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: פאטמה מחמוד סרחאן	מגיש התוכנית
--------	---	--------------------------	-----------------

תאריך:	חתימה: 	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	עורך התוכנית
--------	---	--	-----------------

תאריך:	חתימה: 	שם: פאטמה מחמוד סרחאן	יזם בפועל
--------	---	-----------------------------	--------------

תאריך:	חתימה: 	שם: פאטמה מחמוד סרחאן	בעל עניין בקרע
--------	--	--------------------------	-------------------