

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 14360**

תוספת קומה למבנה קיים והקמת מבנה מגורים במגרש מגורים, סילוואן.

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
 12-11-2015  
 נ ת ק ב  
 מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 15.11.15 לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר חרטה המחוזית</p> </div>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : סלואן.  
שטח התכנית : 1.237 ד'.  
על פי תכנית המתאר החדשה לירושלים ניתן לאשר בשטח התכנית עד 160% בניה.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר והכשרת עבירת הבנייה הקיימת.  
התכנית נמצאת באזור המיועד מגורים 4 מיוחד ו- מגורים 5, על פי תכנית 1864,א,5222א  
בשטח קיימים שני מבנים אחד בן שלוש קומות עם עבירה בקומת המרתף והשני מבנה מגורים בן קומה אחת ומיועד להריסה.  
התכנית מציעה הכשרת עבירה בבנין אחד ובניית בניין חדש בן 4 קומות במקום הבניין המיועד להריסה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תוספת יח"ד במגרש מגורים. סלואן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

14360

מספר התוכנית

1237 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

05/11/15

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• 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 מימדייפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 מתחם כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222/390  
קואורדינטה Y 630/100

**1.5.2 תיאור מקום** בתחום מזרח ירושלים

**1.5.3 רשות מקומית** ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים  
יישוב ירושלים

**1.5.4 כמות שטח חלק**

שכונה סלואן  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גישום וחלוקת בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29983-	• לא מוסדר		70,69	104,100

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

**1.5.7 מפרטים ואי שטח מתוכנית קודמת שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

**1.5.8 מרחבי הגן גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62	• ביטול	תכנית 62 ✓
09/04/89	3648	תכנית זו מבטלת את תכנית 1864 א' בתחומה	ביטול	1864 א' ✓
21/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166 / ב' ✓
30/01/00	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות א/5022/מק ✓
02/06/04	5302	תכנית זו מבטלת את תכנית 5222 א בתחומה.	ביטול	5222 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 דודסון	20/03/2015	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דודסון	20/03/2015	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	חסן עבד אלקאדר שמוליק דודסון	20/03/2015	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, מספר יחידות הדיור 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	עינאד אבו רמילה	080453780	לי"ר	לי"ר	לי"ר	סלואן ירושלים					

#### 1.8.2 יזם במועל

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	080453780	לי"ר	לי"ר	לי"ר	סלואן ירושלים	02-6734303	0544879080		
• בעלים	לי"ר	080453814	לי"ר	לי"ר	לי"ר	סלואן ירושלים	02-6734303	0544879080		

#### 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 ירושלים	02-6567605		02-6567604	Musa3@bezeqint.net

**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 שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית להקמת בנין חדש בן 4 קומות ותוספת קומה על בניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ואזור מגורים 4 מיוחד, לאזור מגורים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשני בניינים בני 4 קומות.
3. קביעת שימוש לגן ילדים בקומה התחתונה של בנין א' בשטח של 125 מ"ר עם חצר צמודה בשטח של כ 150 מ'.
4. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-2465 מ"ר, מתוכם 1376 מ"ר שטחים עיקריים ו-1089 מ"ר שטחי שירות הכוללים קומת חניה תת קרקעית.
5. קביעת 12 יח"ד בשטח התכנית, הוספת 9 יח"ד ל-3 הקיימות.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות לסככה ובנין להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח תוכנית - דונם	1.237
------------------------	-------

תעורת	סה"כ שטח תוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ד	שטח מותר נמוך
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי תכנית א 1864		1263	+641	622	מ"ר	מגורים
		113	+113	-	מ"ר	גן ילדים
		12	+9	3	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
		עצים להעתקה	עצים לשימור	הריסה	1	מגורים ומוסדות ציבור
		1	1	1		

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	1237	מגורים ומוסדות ציבור		94	1162	איזור מגורים 5 על פי 1864 א
				6	75	איזור מגורים 4 מיוחד על פי 5222 א.
100	1237	סה"כ		100	1237	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	
א.	מגורים
ב.	גן ילדים
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
א.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	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.	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.
ב.	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 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.
ג.	ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ממחלקת תושייה לגישה לחניה התת-קרקעית, למספר מקומות החניה ולמפלס דרך הגישה.
ד.	ד. תנאי להיתר בניה לבנין א, יהא הקצאת מקומות חניה כדרוש לבנין ב'. בקומת החניה התת קרקעית של הבנין.
ה.	ה. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.
ו.	ו. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומהחניה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.
ז.	ז. הגשת תכנית למתקן אשפה ל-3 עגלות של 1000 ליטר בתוך שטח המגרש, בהתאם לדרישות התקפות לעת מתן היתר בניה, לאישור אגף תברואה.
ח.	ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנית המציגה את מיקום גן הילדים והחצר עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ט.	ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תושייה לגישה לחניה תת קרקעית, למספר מקומות החניה ולמפלס דרך הגישה.
י.	י. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע שטח גן הילדים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
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-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.	

ז.	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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט.	חניה	<p>א. כל מקומות החניה יהיו בקומת חניה תת קרקעית 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>
יא.	בנין/גדר בניה להריסה	<p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
יב.	גמישות:	<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.</p> <p>ב. שטחי הבניה של קומת חניה זו אינם כלולים בטבלת השטחים מס' 5.</p>
יג.	סטיה ניכרת:	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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>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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה, תהא סטיה ניכרת.</p>
יא.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/ שימור/ה עתק	<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.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גנן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי יזם התכנית. העצים המסומנים להעתקה בתחומי החניון המתוכנן ובתחום הדרך יועתקו ע"י יזם התכנית רק כשתיסלל הדרך ויוקם החניון.</p> <p>ד. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ה. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים, והכל בתיאום עם מח' שפ"ע.</p>
יג.	פרוגרמה לצרכי ציבור	<p>א. השטח המסומן בקו חום אלכסוני בקומת הקרקע של בניין א' והיקפו 125 מ"ר, אליו צמודה גינה, יותר לשימוש ציבורי בלבד, עבור גן ילדים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השטחים הציבוריים.</p> <p>ג. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים.</p> <p>ד. על השטח המיועד לצרכי ציבור יחול סעיף ההפקעה להלן.</p> <p>ה. הכניסה הראשית לכתת הגן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ותשמש גם כציאה לחצר הגן. בנוסף תהיה יציאת מילוט לעבר חדר המדרגות.</p> <p>ו. תובטח נגישות נכים לכיתת הגן.</p> <p>ז. בשל הפרשי הגובה בין שתי החלקות יש ליצור 2 גרמי מדרגות- אחד לחצר הגן והשני מעבר לדיירי הבניין הסמוך. יש להסדיר מעבר נפרד לבניין ב', שלא יעבור דרך חצר גן הילדים.</p>

ח. חצר גן הילדים תגודר בהתאם לתקני הבטיחות (גובה 1.5 מ' לפחות) ולא תשמש את תושבי המקום.		
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.	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>י.ד.</b>
<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 לענין 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>	<b>חיזוק מבנים – תמ"א 38</b>	<b>טו.</b>
<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 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>	<b>חלוקה ורישום</b>	<b>טז.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	בנין מס'	שטחי בניה מ"ר				אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
					מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-שמאלי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומוסדות ציבור	מגורים	001	1237	א	775	224	108	737	1844			13.20	4	2	כמסומן בתשריט			
				ב	380	116			496			13.26	4	-	כמסומן בתשריט			
	צרכי ציבור/ גן ילדים						113	12	125									
	סה"כ		1237		1155	340	221	749	2465	198	12	09						

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 המירביים ( שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים ) הינם 150%.

\* מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד גובה 16.4 מ' בבנין א', ו- 15.86 מ' בבנין ב'.

\* התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% מתא השטח.

**6. הוראות נוספות**

לייר

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	עינאד אבו רמילה	מגיש התוכנית
--------	--------	-----------------	--------------

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

תאריך:	חתימה: ע'א'ל	עינאד אבו רמילה	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה: צודק'אל	דורג'ם אבו רמילה	בעל עניין בקרקע

SAWA  
סודר  
A. Architects  
אדריכלים