

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0128389

הרחבת בניה ותוספת קומות בג'בל אל מוכבר, ירושלים  
מינהל התכנון  
המחוזית - מחוז ירושלים  
3 - 11 - 2015

**נ ת ק ב ל**

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.10.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית מגורים בג'בל אל מוכבר, ירושלים.  
לנכס הקיים הוצע היתר בנייה אחרון מס' 97/545 בשנת 1997 ע"פ תב"ע מס' 2683 א. על חלק מהתכנית חלה תב"ע מס' 13136.  
בבניין הקיים ישנן 5 יח"ד.  
תכנית זו מבקשת הרחבת קומות קיימות והגדלת זכויות בנייה מ-2 קומות ל-4 קומות וחנייה תת-קרקעית.  
סה"כ תכנית מוסיפה תוספת של 4 יח"ד.  
מגיש התכנית מוחמד אחמד חוסין עוויסאת הינו גם בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת בניה ותוספת קומות בג'בל אל מוכבר, ירושלים

מספר התכנית 101-0128389

1.2 שטח התכנית 1.041 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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 לייר

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

223088 קואורדינאטה X

628433 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גיבל אל מוכבר, בסמוך לדרך בתי הספר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גיבל מוכבר	ירושלים

שכונה גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תכולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
13136	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 13136. הוראות תכנית 13136 תחולנה על תכנית זו.	6533	2283	07/01/2013
א/2683	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית א/2683	4391	2316	15/03/1996
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ילנה טורבן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ילנה טורבן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		1	08/07/2015	ילנה טורבן		13/07/2015	מחייב לעניין גובה, מס' קומות וקוי בנין	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		10/05/2015	ילנה טורבן		10/05/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עוויסאת מוחמד אחמד חוסין			ירושלים	גיבל מוכבר (1)		052-2591958		majdiawissat@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 29288 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עוויסאת מוחמד אחמד חוסין			ירושלים	(1)		052-2591958		majdiawissat@yahoo.com
בעלים	חוסין מוחמד רסמייה קומבר אוסאמה			ירושלים	(2)				majdiawissat@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 29288, גיבל מוכבר, ירושלים.

(2) כתובת: גיבל מוכבר, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003	רפאל קימיאגרוב אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880	077-2188881	rafi.kimyagar ov@gmail.co m
B.Des. interior	עורך ראשי	רפאל קימיאגרוב	ה/29848	רפאל קימיאגרוב אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880	077-2188881	rafi.kimyagar ov@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	הנדסה אזרחית וגיאודטית, מדידות ומיפוי אזרחי	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	



## 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

הרחבת קומות קיימות והגדלת זכויות בניה מ-2 קומות ל-4 קומות וחניה תת-קרקעית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 6, אשר חלקו כולל שטח לזיקת הנאה למעבר ברכב, ושטח נוף פתוח לאזור מגורים ב', אשר חלקו כולל שטח לזיקת הנאה למעבר ברכב, ושטח נוף פתוח.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת דיור ותוספת קומות בבנין הקיים בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת שטחים המסומנים בתשריט כקווים אלכסוניים בקבוצות של 4 קווים צהובים כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב ללא מגבלה כלשהי.
4. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
5. הגדלת מס' קומות מ-2 קומות ל-4 קומות וחניה תת-קרקעית.
6. קביעת מס' יחיד המירבי - 9 יחיד.
7. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1264.50 מ"ר, מתוכם 949.20 מ"ר - שטחים עיקריים ו-315.30 מ"ר - שטחי שרות, כולל שטחי חניה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה ותוספת קומות, כאמור.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה.
11. קביעת הוראות בניה וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.041		
סוג נתון כמותי	צב	מצב מאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+4	9
מגורים (מ"ר)	מ"ר	368.2	+581	949.2

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
מגורים ב'	1
שטחים פתוחים	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	665.64	63.90
אזור מגורים 6 + זיקת הנאה למעבר ברכב	124.4	11.94
שטח נוף פתוח	251.63	24.16
סה"כ	1,041.67	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	790.04	75.84
שטחים פתוחים	251.63	24.16
סה"כ	1,041.67	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	מגורים	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
	זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.	
	<b>חשמל</b>	<b>ב</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
	<b>תקשורת</b>	<b>ג</b>
	מתכני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית מתקנים משותפים על הגג יועתקו ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר בתאום אדריכלי מול העירייה	
	<b>חניה</b>	<b>ד</b>
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>ה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
	<b>הריסות ופינויים</b>	<b>ו</b>
	הקירות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>ז</b>
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה שבסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מסי' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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-	

4.1	מגורים ב'
	<p>2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. מסי קומות המירבי בבניין הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. שטחי החניה יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה 5 ובין שטחי חניה. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות לעניין עמידה בתקנות נגישות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת כבאות לעניין עמידה בתקנות כבאות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה לעניין עמידה בתקנות תברואה.</p> <p>ז. הכנת תצ"ר יקבע כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ח. נטיעת 2 עצים בנויים לכל יחיד לכל הפחות.</p>
יב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בקבוצות של 4 קווים צהובים הוא שטח עם זיקת</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>הנאה למעבר ברכב ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כמעבר על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יג	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>ז. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקת עצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ח. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ט. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>י. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
טו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>
4.2	<b>שטחים פתוחים</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	נוף פתוח, יעור, עיבוד חקלאי, גן ציבורי
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>

4.2	שטחים פתוחים
	לא יותר כל שינוי מפני הקרקע הטבעית ולא תותר כל פגיעה במדרגות חקלאיות (טראסות). אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.

**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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12 (2)	11.4	9	160 (1)	1264.5	144.4	73.6	170.9	875.6	790.04	1	מגורים ב'
3	3	1	4												

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי 6	אחורי 3	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992, לרבות שטחי תניה ומרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטחי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה תת קרקעיים) הינם 1120.10 מ"ר.
- (2) מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 14.90..



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חלוקה / או רישום</b>
	<p>רישום תצ"ר: 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. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לנבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

<b>6.2</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

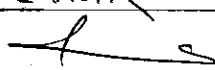
### 7.1 שלבי ביצוע

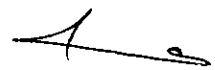
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

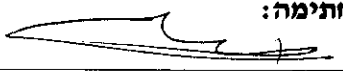
### 7.2 מימוש התכנית

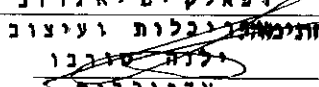
זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	עוויסאת מוחמד אחמד חוסין	סוג:		תאריך:	29.10.15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	עוויסאת מוחמד אחמד חוסין	סוג:	בעלים	תאריך:	29.10.15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	חוסין מוחמד רסמייה קומבר אוסאמה	סוג:	בעלים	תאריך:	29.10.15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

עורך התכנית	שם:	ילנה טורבן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	11/11/15
	שם ומספר תאגיד:	רפאל קימיאגרוב אדריכלות ועיצוב	חתימה:			

עורך התכנית	שם:	רפאל קימיאגרוב	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	11/11/15
	שם ומספר תאגיד:	רפאל קימיאגרוב אדריכלות ועיצוב	חתימה:	