

108107

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

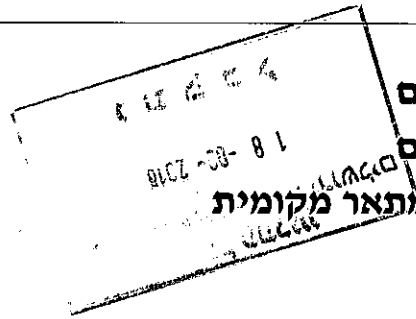
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0099879

תוספת יח"ד במגרש מגורים ראס אלעמוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.7.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ראס אלעמוד.

שטח התכנית: כ-0.661 דונם.

שטח המגרש מיועד למגורים לפי תכנית 2668.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית נמצאת באזור מגורים 6 מיוחד. ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תב"ע 2668.

התכנית המוצעת ממוקמת באזור עירוני הבנוי בצפיפות.

התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות תכנית המתאר הקובעת אחוזי בניה של 160%.

בשטח קיים מבנה מגורים הבנוי בחלקו בהיתר בניה

ישנה חריגה מהיתר הבניה וישנה תביעה משפטית

מבוקשת הכשרת העבירה ותוספת זכויות בניה.

התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרש.

מגישי התכנית הם בעלי השטח.

מוצע מסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תוספת יח"ד במגרש מגורים ראס אלעמוד

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0099879

מספר התכנית

0.661 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

223645 קואורדינטה X

631053 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום - ראס אלעמוד ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30918 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|---|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 27/01/1998 | 1600 | 4610 | תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 2668 | ביטול | 2668 ✓ |
| 21/01/2010 תכנון זמין מונה הדפסה 10 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב / 5166 ✓ |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, | ביטול | 62 ✓ |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק / 5022 א ✓ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|------|---|-------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | בהוראות התכנית | | | | | | | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חסן עבד אלקאדר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין גובה בניין, נסיגות, הריסה, מספר קומות. | 29/07/2015 | עבד אלקאדר חסן | 24/12/2012 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 12/07/2015 | עבד אלקאדר חסן | 24/12/2012 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מס' תדפיסה 10

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | חוסיין נאסר | | | ירושלים | דרך יריחו | | 02-6734303 | 02-6734311 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | חוסיין נאסר | | | ירושלים | דרך יריחו | | 02-6734303 | 02-6734311 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| אחר | חוסיין נאסר | | | ירושלים | דרך יריחו | | 02-6734303 | 02-6734311 | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום לעיל הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מס' תדפיסה 10

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|--------------|---------|--------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | חסן עבד אלקאדר | 121334 | סווא אדרכלים | ירושלים | הנביאים | 18 | 02-6734303 | 02-6734311 | d_son@netvision.net.il |
| | מועד | נואר אבו רגב | 1168 | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | 02-6567604 | 02-6567604 | musa3@bezeqint.net |
| אדריכל | אדריכל | שמואל דוידסון | 66610 | סווא אדרכלים | ירושלים | הנביאים | 18 | 02-6734303 | 02-6734311 | d_son@netvision.net.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|-----|----------------------------|
| | יועץ תחבורה | מוחמד עמר | 113166 | | ירושלים | בן שדאד ענטרה | | 02-6275463 | | haitham@yar den-eng.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

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



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

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. מונח הדפסה 10

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להרחבת מבנה מגורים קיים.
3. קביעת מספר יח"ד המרבי לסה"כ 6 יח"ד.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים להיקף של 765 מ"ר מתוכם 573 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 45 מ"ר שטחי מסחר ו-147 שטחי שירות.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קוי בנין חדשים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
10. הגדלת מספר הקומות ל-4 בכל חתך.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. קביעת שימוש למסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.661



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | | 6 | +5 | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| שטחי הבניה במצב המאושר הם בהתאם לתכנית 2668. אזור מגורים 6 מיוחד. | | 573 | +408 | 165 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | | 45 | +45 | | מ"ר | מסחר (מ"ר) |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים ב' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----|--------|
| אזור מגורים 6 מיוחד | 661 | 100 |
| סה"כ | 661 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 661.21 | 100 |
| סה"כ | 661.21 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| | |
|--|------------------------------------|
| | 4.1 |
| | מגורים ב' |
| | שימושים |
| | מגורים, מסחר |
| | 4.1.2 |
| | הוראות בינוי |
| <p>א</p> <p>נספח הבינוי מחייב לנושא נסיגות בשתי הקומות העליונות.</p> | |
| | ב |
| | חניה |
| <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי.</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 מתן היתר בניה.</p> | |
| | ג |
| | חלוקה / או רישום |
| <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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התוכנית והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> | |
| | ד |
| | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ו/או בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> | |
| | ה |
| | סטיה ניכרת |
| <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. הוראות ההריסה בתכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> | |
| | ו |
| | בדיקות ארכאולוגיות |
| <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> | |
| | ז |
| | עיצוב אדריכלי |
| <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> | |
| | ח |
| | פסולת בניין |
| <p>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.</p> | |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| ט | <p>קווי בנין קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט.</p> |
| י | <p>קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| יא | <p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 (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 תהיינה תת קרקעיות בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון עגלת אשפה עבור עגלת 1000 ליטר. ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושבייה בעיריית ירושלים. ו. אם יוגש היתר בניה לפני סלילת הכביש בתואי הסטטוטורי, יש להתקין גדר כך שישאר מעבר תקני בכביש הקיים. ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> |
| יב | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: הגשת חו"י"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. 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). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| | של המבנה. |
| יג | <p>שמירה על עצים בוגרים</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. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p> |
| יד | <p>מסחר</p> <p>סימון בתשריט חזית מסחרית:</p> <p>א. בקומת הקרקע בחזית המסחרית יותר מסחר מקומי בהיקף שלא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>ב. הגישה למסחר תהיה נפרדת מהגישה לקומות המגורים כמצוין בנספח הבינוי.</p> |
| טו | <p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 3.1.23 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-15% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'




תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| 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 | שימוש | יעוד | | | |
|---|----------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|---------|-------|------|--------|-------------|-----|
| | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | שרות | עיקרי | |
| צידני שמאלני תכנון זמין מונה הדפסה 10 (3) | צידי- ימני (3) | מתחת לכניסה הקובעת 0 | מעל הכניסה הקובעת (2) 5 | (1) 14 | 10 | 6 | 40 | 109 | 720 | | | 147 | 573 | 661 | 1 | מגורים | בי' | |
| | | 1 | 0 | | | | 7 | | 45 | | | | 45 | | | | מסחר | בי' |
| | | | | | | | | 116 | 765 | | | 147 | 618 | | | | >סך <הכל | בי' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

|  | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|--|---------------|-------|---------|----------|-----------|
| | קדמי | אחורי | | | |
| | (3) | (3) | 1 | מגורים | מגורים ב' |
| | | | | מסחר | מגורים ב' |
| | | | | <סך הכל> | מגורים ב' |

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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:

מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג עד לגובה 17 מ' וכן מעקה תקני.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) * מעל גובה זה יותרו מעקה תקני וחדר יציאה לגג בהתאם לנספח הבינוי עד לגובה 17 מ'..

(2) קומות בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי. לא יותר יותר מ 4 קומות מעל הקרקע בכל חתך..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה | תכנון זמין מונה הדפסה 10 |
|----------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 1 | הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים. | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.







תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

| | | | | |
|---|---|--------------------------|---------------|------------------------|
|  תכנון זמין מונה הדפסה 10 | שם: חוסיין נאסר שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: | מגיש התכנית |
| | חתימה: | חתימה: | חתימה: | חתימה: |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 10 | שם: חוסיין נאסר שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: | יזם |
| | חתימה: | חתימה: | חתימה: | חתימה: |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 10 | שם: חוסיין נאסר שם ומספר תאגיד: | סוג: אחר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | חתימה: | חתימה: | חתימה: | חתימה: |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 10 | שם: חסן עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: | עורך התכנית |
| | חתימה: | חתימה: | חתימה: | חתימה: |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10