

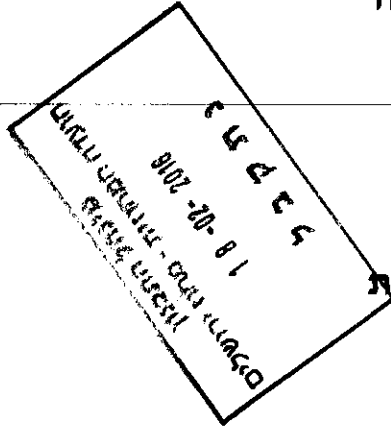
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14921

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0189043

תוספת יח"ד במגרש מגורים ראס אלעמוד



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מיוזם: מועדון התכנון - מועדון ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 18/08/2016 להפקיד את התכנית

יורד תועד: [Signature]  
 תאריך: [Signature]

[Faint official stamp and handwritten notes]

88516

[Signature]

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ראס אל עמוד.  
שטח התכנית: כ-0.734 דונם.  
הרקע להגשת התכנית הוא התאמת המגרשים למדיניות התכנון הקיימת.  
בשטח התכנית קיים בית מגורים בן 4 קומות. 3 קומות בנויות בהיתר בניה מס' 04/478.1  
התכנית מבקשת להכשיר ולהרחיב את המבנה הקיים ולהוסיף אגף חדש בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים  
נתת קרקעיות.  
האגף החדש כולל שטח בשימוש ציבורי בקומת הקרקע.  
אחוזי הבניה המבוקשים הינם 160%  
סה"כ מבוקשות 5 יח"ד.  
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.  
קיימת עבירת בניה ותביעה משפטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים ראס אלעמוד
		מספר התכנית	101-0189043
1.2	שטח התכנית		0.734 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	ל"ר
		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

223337 קואורדינאטה X

630496 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראס אל עמוד ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29988	לא מוסדר	חלק		12-14

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
2668	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 2668	4610	1600	22/01/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
מק/ 6460	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/6460	5603	819	06/12/2006

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אל קדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		27/02/2014	חסן עבד אל קדר	07/02/2016	מחייב לעניין גובה בניה מרבי, מסי קומות וקווי בניין מרביים והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/02/2014	חסן עבד אל קדר	01/11/2015		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	סמר קונבר			ירושלים	דרך בית לחם		02-6734303	02-6734311	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	סמר קונבר			ירושלים	דרך בית לחם		02-6734303	02-6734311	

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר			ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yarden-eng.com

## 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

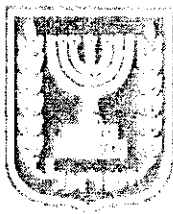
### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת בנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי להרחבת בית מגורים קיים, לתוספת קומה ולהכשרת קומה קיימת.
3. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בשטח ל-5 יח"ד.
4. קביעת הוראות לקוי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות לבינוי בגובה 4 קומות מעל הקרקע
6. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-1587 מ"ר, מתוכם 874 מ"ר שטחים עיקריים, 279 מ"ר שטחי שירות ומעל הקרקע ו-434 מ"ר שטח שירות תת קרקעי. השטח הבנוי כולל שטח ציבורי לשימוש אגף הרווחה בקומת הקרקע של האגף החדש בשטח של 120 מ"ר מתוכם 108 מ"ר שטח עיקרי ו 12 מ"ר שטח שירות.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.
9. קביעת הוראות להריסת גדר
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.734

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	108		+108		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מצב מאושר עפ"י תכנית 2668, אזור מגורים 5 והיתר בניה מס, 04/478.1	5		+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תכנית 2668, אזור מגורים 5 והיתר בניה מס, 04/478.1	766		+375	391	מ"ר	מגורים (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

תאי שטח	יעוד	
1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/תת קרקעי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	734	אזור מגורים 5 מיוחד
100	734	סה"כ

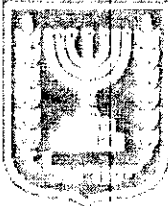
##### מצב מוצע

אחוזים ממושב	מ"ר ממושב	יעוד
100	733.81	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	733.81	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

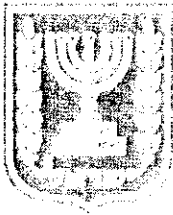
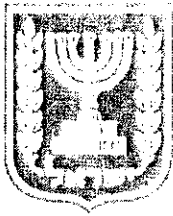
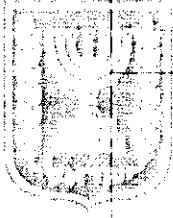
<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים ומעון יום/ גן ילדים</p>	<b>4.1.1</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. שטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של האגף החדש, והיקפו כ-120 מ"ר יותר לשימוש אגף רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו סעיפי הפקעה להלן.          ב. לא יותר שינוי שימוש או ניוד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטייה ממנה תהא סטייה ניכרת.          ג. השטח הציבורי הבנוי ישמש כדירה לשימוש אגף הרווחה. על הדירה להכיל לפחות ארבעה חדרי מגורים (כולל סלון וממ"ד) בשטח של 14 מ"ר כ"א וכן פונקציות נוספות כגון חדר שירותים, מטבח, פינת אוכל וחדר כביסה, על פי מפרט אגף הרווחה בעיריית ירושלים. על שטח זה להיות בעל כניסה נפרדת ונגישה.</p>	<b>4.1.2</b> א
<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר חניה תת קרקעית ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.          ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.          ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.          ד. כניסה לחניה מכביש סטטוטורי על פי תכנון.</p>	ב
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ג
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <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>	ד
<p><b>חלוקה / או רישום</b></p> <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.          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 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>	ה
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להיתר בניה.</p>	ו

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המרבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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-2002.</p> <p>ד. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ממפלס הפיתוח. סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת. ה. ההריסה המסומנת במסמכי התכנית הינה מחייבת. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <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	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b></p> <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>
יא	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>א. יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה. אי הסדרת רחבת היערכות לבנין ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה.                  ב. אין באישור זה לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.                  ג. אין באישור זה לפתור מהדרישה להתקנת חדר מדריגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בכל שטח הבניין במבנים עד גובה 13 מ' אם אין אפשרות להכשיר חדר מדריגות מוגן לבנין.</p>
יד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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</p>



4.1	<p><b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
טו	<p>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 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.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא תיאום השטח הציבורי עם האגף למבני ציבור</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף תברואה למתקן אשפה עבור 2 עגלות בנות 1000 ליטר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהא הריסת הגדר המסומנת בצהוב בנספח הבינוי.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לאישור הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין. התכנית תהיה חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום השטח המיועד לשימוש ציבורי מול המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
טז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>המדרכה שבתחום המגרש הנה שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>א. 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>ב. 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>ג. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. 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 של המבנה.</p>
יז	<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. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת מיקום העצים לשימור.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3מ' מהיקף גזעי</p>

<p align="center"><b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.1</b></p>
<p>העצים. ה. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b> היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר תדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p align="center">יח</p>



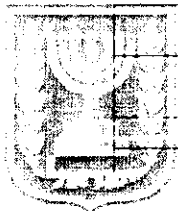
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					120			12	108	734	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1	4	16	7	5	45 (1)	200	1467	434	267	766	734	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



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



קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)		1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

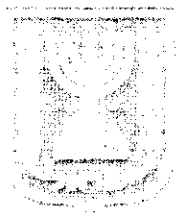
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

- \* 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 מכוונת / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד גובה 18.70 מ'.
- אחוזי בניה מרביים שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים הם 166%

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

- (1) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (2) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

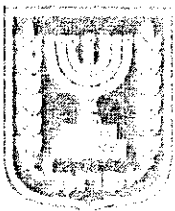
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.





**8. חתימות**

	<b>שם:</b> סמר קונבר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> סוג:	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> סמר קונבר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> חסן עבד אל קדר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: משרד - סווח	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>