

1000304533-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0206573

תוספת קומה מעל הקיים והקמת בניין חדש בשכ' ראס אלעמוד.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - ירושלים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - ירושלים
12-07-2016
נ.ת.ק.ל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.6.11 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת ראס אלעמוד , שטח התכנית 763 מ"ר,

היעודים המאושרים עפ"י התכנית המאושרת 2668 הם :
אזור מגורים 5 מיוחד.

מצב בניין קיים :

בתחום התכנית קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים חלקית, חלק מהבניין קיים לפי היתר שמספרו מונה 813/2008 יח"ד קיימות. היקף העבירה בתחום התכנית 94 מ"ר לפי כתב האישום.

מצב בניין מוצע :

1- התכנית מציעה הריסת חלק מקומה ג' שנבנה בקו בניין קטן מ-3 מטר, הכשרת חלק מקומה ב' וקומה ג', ומציעה תוספת של קומה אחת מעל הבניין לשם יצירת בניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.

2- הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 4 יח"ד בבניין החדש.
סה"כ 8 יח"ד בשני הבניינים.

3- התכנית מציעה אחוזי בנייה שלא עולים על 160% מירבים שמדניות התכנון מאפשרת באזור זה. על הבניה הקיימת ללא היתר קיימים הליכים משפטיים בת.פ. מספר 813/2008 ובגזר הדין נצטווה בין היתר להתאים את תוספת הבניה בשטח של 94 מ"ר להיתר בניה.

הקרקע היא בבעלות של המגוישים .



מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מנהל התכנון
מזכה הרפסה לז'

תוספת קומה מעל הקיים והקמת בניין חדש בשכ' ראס אלעמוד.

101-0206573

0.763 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

סוג התכנית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



מנהל התכנון
מזכה הרפסה לז'



מנהל התכנון
מזכה הרפסה לז'

1.5 מקום התכנית



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223550 קואורדינאטה X

630950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	ראס אל עמוד		

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	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

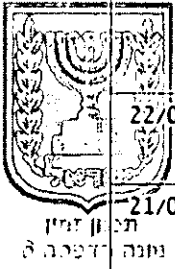
לא רלוונטי



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16

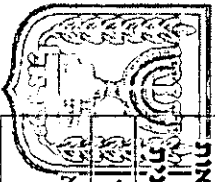
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2668	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2668.	4610	1600	22/01/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



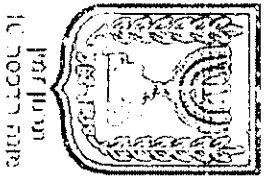
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
כן			ישראל חיימן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע						מחייב	
לא	מחייב לעניין: מסי קומות, גובה, והריסה.	24/02/2016	מואיד קואסמי	24/02/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בניי
לא		24/02/2016	מואיד קואסמי	24/02/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תאריך: 16.02.2016

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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



תאריך: 16.02.2016

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

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חוסם אליזר			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6285095	02-6285095	

ת.ד. 16
מיקום תדפיס: 16

יום 1.8.2

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסם אליזר				ירושלים	ראס אל עמוד		02-6285095	02-6285095	

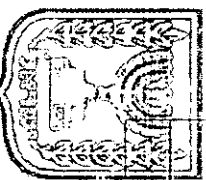
בעלי עניין בקרקע 1.8.3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חוסם אליזר				ירושלים	ראס אל עמוד		02-6285095	02-6285095	

הערה: כלליהם לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל ענין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל חיימן		משרד חץ	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	mistrad.hetz@gmail.com
הנדסאי	הנדסאי	מואיד קואסמי	31763	משרד חץ	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	mistrad.hetz@gmail.com



ת.ד. 16
מיקום תדפיס: 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

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

הקמת בניין חדש ותוספת בנייה לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי הבניה למגורים ל- 1385.5 מ"ר, ובנוסף 156 מ"ר עבור שטחי ציבור.
3. הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
4. תוספת קומה אחת מעל בניין קיים שה"כ 4 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.
5. קביעת מסי יח"ד ל- 8 יח"ד בשני הבניינים יחד.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת קוי בגין חדשים.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.



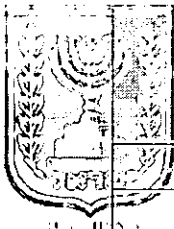
תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.763



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+144	144		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+5	8		לפי תכנית מס' 2668
מגורים (מ"ר)	מ"ר	382.5	+484.5	867		לפי תכנית מס' 2668

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	763	100
סה"כ	763	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	762.95	100
סה"כ	762.95	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	16.52

4. יעודי קרקע ושימושים

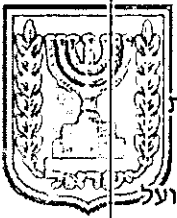
4.1 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. גן ילדים/ מעון יום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. 2. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 3. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט קוו הבניין העילי שמסומן בתשריט הינו עבור שתי הקומות העליונות (מפלסים +9.15, +12.20) בבניין מס 1. 4. בין הבניינים ישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מטר.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 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 הני"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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה תנאים לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב המשותף במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש. ה. תנאי להיתר בניה יהא הריסה בפועל של הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית. ו. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנון השטח הציבורי עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. ז. בשלב קבלת היתר בנייה יש צורך בתכנון מתקן אשפה. ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות. ט. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. י. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת לחניה בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. יא. תנאי רשות כבאות למתן היתר בנייה: 1- הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבת היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. 2- הגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו. 3- התקנת חדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתזים בכל שטח הבניין במבנים עד גובה 13 מ' אם אין אפשרות להכשיר חדר מדרגות מוגן למבנה הני"ל.</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

פרוגרמה לשטחי ציבור

ג

א. בשטח המסומן בנספח הבנוי בצבע כתום המצוי, בקומת הקרקע במפלס (+0.00-) של בניין 2 והיקפו 156 מ"ר יותר שימוש למעון יום/גן ילדים בלבד.
 ב. מקומות החניה הנדרשים יבוצעו ע"פ התקן לשטחים הציבוריים בתחומי המגרש.
 ג. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, תכנון השטח הציבורי יכלול כניסה נגישה.
 ד. שטח הבניה לשימוש הציבורי לא יפחת מ-144מ"ר שטח בניה עיקרי.
 ה. השטח הציבורי מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף ההפקעה להלן.
 ו. לא יותר שינוי שימוש או ניוד שטחי הבנייה של השטח המיועד לצרכי הציבור, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.



הכ"ן זמין
תדפיס 16

חניה

ד

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
 2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

סטיה ניכרת

ה

א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב- 2002).
 ב. מס' קומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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 והמרחק בין שני הבניינים יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
 ה. השימוש בשטח המיועד לצרכי ציבור יהיה גן ילדים/ מעון יום, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.



הכ"ן זמין
תדפיס 16

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ו

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.
 1. 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:
 2. 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.
 3. 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).
 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה

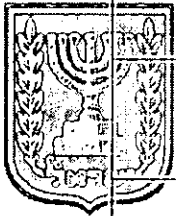


הכ"ן זמין
תדפיס 16

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
ז	<p>היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>עתיקות 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>
י	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יא	<p>הפקעות לצרכי ציבור 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>
יב	<p>חלוקה ו/ או רישום 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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
יג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חלקי המבנה המסומנים במסמכי התכנית בצהוב מיועדים להריסה.</p>
יד	<p>שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תוך שטח המגרש, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p>



המנהל הכללי
 תכנון ופיקוח
 מדינה



המנהל הכללי
 תכנון ופיקוח
 מדינה



המנהל הכללי
 תכנון ופיקוח
 מדינה

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש המיועד למגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	



התכנון והבנייה
מונה הדפסה 16



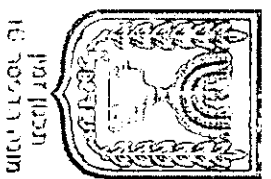
התכנון והבנייה
מונה הדפסה 16



התכנון והבנייה
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	מחמת לניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת						מחמת לניסה הקובעת	מחמת לניסה הקובעת	מחמת לניסה הקובעת	מחמת לניסה הקובעת					מחמת לניסה הקובעת
צדית שמאלית - ימין (3)	צדית- ימני (3)	מחמת לניסה הקובעת 1	מעל הקניסה הקובעת 4	12.2 (2)	10.48	8	45 (1)	187	1385.5	398	120.5	867	763	1	מגורים	מגורים (מבנים ומוסדות) ציבור
							20.5	156			12	144	763	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים (מבנים ומוסדות) ציבור



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

קני בנין (מספר)	תאריך שטח	שימוש	יעד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

מבטן זמן
מספר תדפיס 16

האמור בטבלה זו גובל, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית

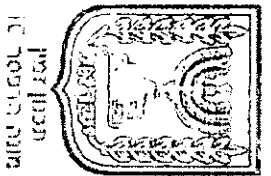
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו

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.

הערת לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכנית תחת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (2) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תקיני עד לגובה 5זמ"י..
- (3) לפי המסומן בתשריט.



מבטן זמן
מספר תדפיס 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הכונן זמין
מונה הדפסה 16

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

 מועדון תכנית מס' 101-0206573	שם: חוסס אלזיר	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חא אלזיר	חתימה: חא אלזיר	
 מועדון תכנית מס' 101-0206573	שם: חוסס אלזיר	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חא אלזיר	חתימה: חא אלזיר	
 מועדון תכנית מס' 101-0206573	שם: חוסס אלזיר	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חא אלזיר	חתימה: חא אלזיר	
 מועדון תכנית מס' 101-0206573	שם: ישראל חיימן	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: משרד חץ אדריכלים	חתימה: ישראל חיימן מ.ד. 64783	חתימה: ישראל חיימן מ.ד. 64783	



מועדון תכנית מס' 101-0206573



מועדון תכנית מס' 101-0206573