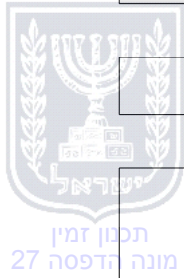


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0388405

תוספת קומות ודירות לבניין קיים רח' שטראוס 11, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
07/05/2017

להפקיד את התכנית  
23/01/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בניין מגורים ברח' שטראוס המשלב בקומת הקרקע 3 חנויות קיימות  
הבניין בן 5 קומות מבוקש השלמת קומה רביעית ובניית קומות חמישית ושישית חדשות.  
בתוכנית מוצעות 14 דירות חדשות שה"כ 26 דירות ו 3 חנויות .  
בשטח קיים פיצול בדירה המאושרת בקומה החמישית.  
התבע החלה באזור 6763 .  
קיים היתר 1997/0560.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

תוספת קומות ודירות לבניין קיים רח' שטראוס 11, ירושלים

מספר התכנית 101-0388405

1.2 שטח התכנית 0.477 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

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

220799 קואורדינאטה X

632484 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שטראוס 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	לא מוסדר	חלק		48

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62, תכנית 62 לא חלה על תכנית זו.	החלפה	62
01/04/2004	2514	5287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6763 ממשיכות לחול.	שינוי	6763



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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				בוטבול אבירם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בוטבול אבירם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			05/12/2017	בוטבול אבירם	05/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	28/11/2017	בוטבול אבירם	28/11/2017		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	יוסף יונה			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף יונה			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אביחי באדי			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		יעקב בן חיים			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		עליזה בן חיים			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		הלנה גיל			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		פנחס גיל			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרים חדד			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		מיכאל טל			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		יוסף יונה			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		יהודה יצחקי			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		אהרון כהן			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		בנימין כהן			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		מיכל כהן			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		פלורי כהן			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		מירב סמוחי			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		אהרון רובין			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		חדוה רובין			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		לימור שושנה			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		אודליה שפירא			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		אלעד שפירא			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמנואל שפירא			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.co m
בעלים		יעבץ תלמוד תורה			ירושלים	שטראוס	11	02-5667103		z5667103@gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בוטבול אבירם	00109290	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.n et



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

התכנית מבקשת השלמת קומה חמישית ובניית קומה חדשה וקביעת מס' יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומסחר .
2. קביעת בינוי להשלמת קומה רביעית לשם בניית דירות חדשות.
3. בניית קומה חמישית ושישית לשם תוספת דירות .
4. קביעת קווי בניין כאמור
5. הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם כאמור.
6. קביעת מס' הקומות בבניין ל 6 קומות בהתאם לנספח הבינוי.
7. תוספת דירות חדשות בבינוי המוצע וקביעתן ל 26 יח"ד חדשות.
8. קביעת הוראות בגין שיפוץ גדר בחזית דרומית וציפוייה באבן מסותתת כדוגמת קיים.
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת התוספות.
10. קביעת הוראות בגין עץ לשימור
11. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח .
12. קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
13. קביעת הוראות בדבר יח"ד קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	477	מגורים מיוחד
100	477	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	477.01	מגורים ומסחר
100	477.01	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר בניה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הבנייה תבוצע בתחום קווי הבניין, קו בניין עילי עבור מגורים וקו בניין עבור קומת המסחר.</li> <li>- יותר בינוי להשלמת קומה רביעית קיימת לשם תוספת יחידות דיור חדשות.</li> <li>- תותר תוספת של עד שש קומות, 2 קומות חדשות בכל חתך.</li> <li>תותר תוספת של 2 יחידות חדשות אשר עלות על 45 מ"ר יתר יחידות חדשות לא יעלו על 45 מ"ר הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</li> <li>תותר בניה בתחום קווי הבניין בקו נקודה בצבע אדום בתשריט.</li> <li>גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מטר ויחופה באבן מסוג האבן של מעטפת הבניה נשוא הבקשה.</li> </ul>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>א. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותרו שינויים בצורה החיצונית של חזיתות, מרפסות, חומרי גמר ופרטי אבן קיימים בבניין המקורי.</li> <li>2. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, ויפתחו פתחים שנאטמו.</li> <li>3. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, מעקות, פיתוח שטח, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</li> <li>4. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים נפחים וצורת הגג.</li> <li>5. פירוק זהיר וידני: תוספות שלא הוכשרו בתכנית זו יפורקו באופן זהיר וידני תוך שמירה על החזיתות ופרטי האבן המקוריים של הבניין.</li> <li>6. גמר האבן בתוספת יתואם עם מחלקת השימור בעירייה. בחזית הפנימית בגמר טיח-הגמר בתוספת יהיה תואם.</li> <li>7. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>8. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</li> <li>9. תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים ומסחר
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. הוראות השימור המפורטות בסעיף 4.1 ג' הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. הוראות שלביות הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. וגדר האבן הקיימת בחזית המערבית בחיפוי טיח, תצופה באבן מסותתת כדוגמת הקיים.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מגורים ומסחר	4.1
	<p>5. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר בנייה עבור: שימור העצים/עקירתם ונטיעת עצים בוגרים. ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע. הינו תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>6. תיאום התכנון עם מחלקת נגישות של ערירת ירושלים הינו תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות, הן בנוגע לנושא המעלית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד.</p> <p>10. תנאי למתן היתר יהיה הסדרת התשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר יהיה פירוק תוספות בניה של מבקשי התכנית שלא זכו להכשרה במסגרת תכנית זו.</p> <p>12. מתן היתר הבניה יהיה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל חומרי גמר, שמירה על ריצוף מקורי פרטים מקוריים.</p> <p>13. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכנית שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>14. תנאי לאכלוס התוספות יהיה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38:</p> <p>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> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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 "עידוד 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>
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים הבוגרים המיועדים לשימור, כפי שהוגדר בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומן בתשריט בצבע אדום ואסורה עקירתו או פגיעה בו.</p> <p>2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. נציג מחלקת גננות יבדוק את העץ, חיוניותו וחיבורו למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>4. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית יטעו עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה.</p>
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים</p>

4.1	מגורים ומסחר
	אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון חצץ וחלוקים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	6	24.55	(2) 26	סה"כ שטחי בניה 1906.53	315.97	גודל מגרש כללי 477	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 במירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכו 121.42 מ"ר שטח מסחר.

(2) בנוסף ל 3 חנויות,

מתוכם 12 יח"ד קטנות מ 45 מ"ר ו 2 יח"ד גדולות.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27