

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0118356

הרחבות יח"ד ברחוב אדם 39 תלפיות מזרח ירושלים.

ירושלים

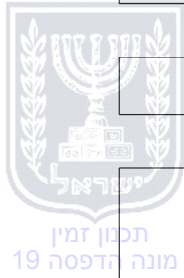
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הבית נבנה בשנות ה-80, הבית כולל 14 יחידות דיור. שש יחידות דיור מדורגים כאשר הכניסות הן נפרדות ועצמאיות והכניסה אליהן היא מהצדדים. והן דירות בנות 4 ו-5 חדרים.

שתי יחידות דיור הן במפלס הכביש והן דירות בנות שתי חדרים.

ויתרת שש הדירות הן בנות שלושה חדרים המחוברות ע"י חדר מדרגות.

כן קיימים בבניין מקלטים ומחסנים.

מבקשים : בדירת במפלס -2.72 ? סגירת חצר וחלק ממרפסת גג. בעברת בנייה. ומבט ראי לשכן.

במפלסים נמוכים יותר מבקשים מחסנים כאשר אחת הדירות קיים היתר למחסן וסגירת חלק מהחצר.

במפלס הכביש ± 0.00 קיימת עבירת בנייה שאנו מעוניינים להכשיר ומבט ראי לשכן.

במפלסים העליונים חלק מהדירות סגרו וצירפו לדירה את מסתור הכביסה כך שאנו מכשירים את העבירות.

מספר תיק בנייה : 90/507 , 05/46.1

קיימים הליכים משפטיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד ברחוב אדם 39 תלפיות מזרח ירושלים.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0118356

1.2 שטח התכנית

1.006 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 5

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

קואורדינאטה X 221825

קואורדינאטה Y 628450

1.5.2 תיאור מקום

תלפיות מזרח, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אדם	39	1

שכונה תלפיות מזרח, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30178	מוסדר	חלק		101

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

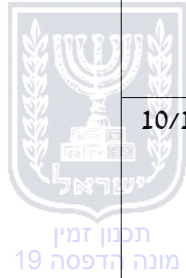
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2820	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס 2820 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס" 2820 ממשיכות לחול.	2770	573	10/12/1981
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



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				אלי ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלי ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	2	04/03/2018	ענבר אלי	04/03/2018	מחייב חלקית לעניין יח"ד, קומות, וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	01/01/2018	ענבר אלי	31/12/2017		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	שנטל לוי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	Yadidya1@zahav.net.il

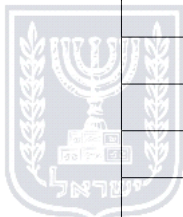
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שנטל לוי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	

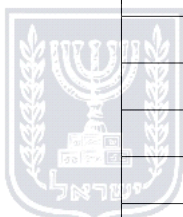
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	קרן היסוד	216	02-5318888	02-6765487	
חוכר		יהודית אדאטו			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		ישראל אדאטו			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		עמרם בן אלי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		פורטוני בן אלי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		תמר בן שאול			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דוד בנולולו			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		עדנה בנולולו			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		דורותי גאל			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		דבורה הוד			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		שלמה הוד			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		גבריאלה ויגודני			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		זקן חנה זכין			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		דפנה חזות			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		מיכאל חזות			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		אילנה טולדנו			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		מוטי ירון			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		מרגלית ירון			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		מקסין לזלי כהן			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		משה כהן			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		רחל כהן			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		אברהם לוי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		נחום לוי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		סימה לוי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		שונטל לוי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		בנימין מור			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		טל מור			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		דבורה מושל			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		רחמים מזרחי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ריטה מיכאלי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		בתיה מנדל			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		גילה פרידריקה נתאי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		מרדכי נתאי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		תמר עדן בן שאול			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		מירב עטר			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		שמעון עטר			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		טובה פלדשטרן דניה			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		מנחם פלדשטרן הלל			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		דניאל קלישר			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		רבקה בת יעל קלישר			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		אסתר רביב			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		דוד רביב			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		אסתר רובינס			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		ליאו רובינס			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		יעל רודה			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	

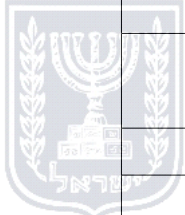


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

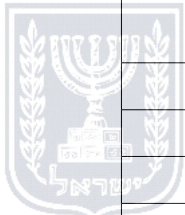


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אופירה רוזנברג			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		גייסטין רזניק			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		ורד רזניק			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		איילת שבתאי			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		רבקה שוורץ			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		רוחמה שוקרון			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		גיא שושלב			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		שרית שושלב			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		אברהם שטרית			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		רונית שטרית			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		אסנת שילה			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		יצחק שרפלר			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		רות שרפלר			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		יעקב תורג'מן			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	
חוכר		עליזה תורג'מן			ירושלים	אדם	39	02-6719473	02-6765487	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי ענבר	73487		ירושלים	הצפורן (1)	1	02-6760652	02-6765487	dayadidya@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאול יורובסקי	760		ירושלים	הצפורן (2)	3	02-6760652		normaneven@yahoo.com

(1) כתובת: הציפורן 1 ירושלים.

(2) כתובת: הציפורן 3 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

הרחבות יח"ד ברחוב אדם 39 מזרח תלפיות ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים א'.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. הגדלת שטחי בנייה בשטח.

ד. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין חדשים.

ו. קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,006.64	100
סה"כ	1,006.64	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
100	1,006.64	מגורים ב'
100	1,006.64	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בקומה ג- (מפלס -8.00), בקומה ב-(מפלס -5.20), בקומה א-(מפלס -2.50) בקומת קרקע מפלס +0.00, בקומה א במפלס +2.70, בקומה ב במפלס +5.40, בקומה ג במפלס +8.10, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניה מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מס' יח"ד בבניין יהיה 14 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנות הרמפות מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי החניה והציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חריגות הבניה המסומנות בנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאות היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 בנספח מס' 1 לבין קו בניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה

4.1

מגורים ב'

ניכרת מתכנית),התשס"ב - 2002.

4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1, לגבי הבניה מעל מפלס ה 0.00 הינם מחייבים וכל שינוי מהוראות אלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית),התשס"ב - 2002 .

ה

עיצוב אדריכלי

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול של האבן בבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ו

פיתוח תשתית

1. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבעו על ידי מהנדס העיר.

2. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל זק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

ז

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ח

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום ותכנון העצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור העיר או מי מטעמו התכנון יכלול את האלמנטים הבאים :



4.1

מגורים ב'

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון מיקום יח"ד מיזוג אוויר פנימיות וחיציניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב קווי תאורה, וואו קווי ניקוז וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן: עבודות התשתית) 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 וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.

4. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה, 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.

5. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת תברואה בדבר הצבת מתקן אשפה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון אגף התברואה.

6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיו מילוי אחר ההוראות בסעיף 4.1.2 (א-ה) (רישום הערת אזהרה).



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	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.24	4.62	14	58.18	163.55	1646.41	205.69	726.36	0	714.36	1006.64	1	מגורים ב'
(1)	(1)	3	4													



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	1	מגורים ב' / מגורים

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:

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו. בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.2**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת קרקע.

- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקי למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מוגנים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצב חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולקבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עלים (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן הגני שחייה קטנים).
 5. תכנון משטח החנייה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.4**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנינה ע"י לאתר מאושר המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה על חשבון יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.5**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	הבנייה במפלס ± 0.00 - ומעליו תבוצע בהינף אחד. כל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 . הבנייה במפלס ± 0.00 - ומתחתיו תבוצע בהינף אחד. כל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 .	שלביות הביצוע המוצעת בתכנית תפריד בין הבניה במדורגים לבין הבנייה מעל מפלס ה 0.00



7.2 מימוש התכנית

ל.ר

