

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0637165

הרחבת דיור נחל קטלב 2,4,6

ירושלים

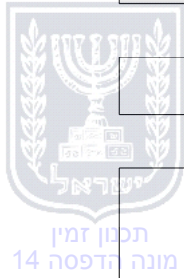
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל קטלב 2,4,6 ברמת בית שמש 'א'. במתחם, קיימים 2 בנייני מגורים עם שטח מסחרי המחבר ביניהם. לפי תב"ע מי/במ/835 מספר המגרש 310. המגרש מוגדר כאיזור מגורים ב' עם חזית מסחרית. שטח הבניה העיקרי הינה 2010 מ"ר המחולק בין 2 מבנים ו- 19 יח"ד ובנוסף 100 מ"ר שטח מסחרי.
2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :
 - רח' נחל קטלב 2, היתר בנייה מס. 96116, הונפק בתאריך 7.7.1996. ההיתר כולל 980.85 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל קטלב 4-6, היתר בנייה מס. 96197, הונפק בתאריך 18.08.1996. ההיתר כולל 980.85 מ"ר שטח עיקרי ו-100 מ"ר שטח מסחרי.
3. משנת 2003 ואילך, העירייה נתנה עוד כ- 4 היתרי בנייה, רובם לתוספת שטחי חלל, שירות וכדומה.
4. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד בנייים/גבוה, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.
5. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות, סגירת מרפסות ובנייה בעליית הגג.
6. בפועל, קיים מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקו בנספחי הבינוי של התכנית. חלק מהחריגות מיועדות להריסה.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.
8. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(א), 12 ו-14. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ-500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור נחל קטלב 2,4,6

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0637165

מספר התכנית

3.150 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א)
סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

199894 קואורדינאטה X

624877 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחל קטלב 2,4,6 רמת בית שמש א'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34273	מוסדר	חלק	37	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ/ 835	310

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 835 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 835
02/07/2013	5921	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 835/ כא. הוראות תכנית בש/ 835/ כא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/ 835/ כא



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טרייסי סקריליף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקריליף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1- נחל קטלב 2-6	18/06/2018	טרייסי סקריליף	01/04/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 2-חניה ופיתוח	18/06/2018	טרייסי סקריליף	01/04/2018	2	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח 3-נספח תמונות	30/04/2018	טרייסי סקריליף	01/04/2018	3	1: 30	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח מצב מאושר	18/06/2018	טרייסי סקריליף	01/04/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	מרקל אקבשב			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרקל אקבשב			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	
חוכר		איב ניסים אוחיון			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		איליין אוחיון			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		דוד אליאב			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		מטילדה אליאב			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אריאל אלעזרי			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		שרה לאה אלעזרי			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		מרקל אקבשב			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		אולגה גלפרסון			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9994669	02-9994669	markakb@hotmail.com
חוכר		אלברט דוד פור			בית שמש	נחל קטלב	2	077-7691100	077-7691100	markakb@hotmail.com
חוכר		פרידה דוד פור			בית שמש	נחל קטלב	2	077-7691100	077-7691100	markakb@hotmail.com
חוכר		קייטלין אן הריס			בית שמש	נחל קטלב	6	052-8265732	052-8265732	markakb@hotmail.com
חוכר		גיניפר זלסר			בית שמש	נחל קטלב	2	054-5957437		markakb@hotmail.com
חוכר		רנדל פרנק זלסר			בית שמש	נחל קטלב	2	054-5957437		markakb@hotmail.com
חוכר		יאיר חמודות			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9992165	02-9992165	markakb@hotmail.com
חוכר		רינה שרה חמודות			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9992165	02-9992165	markakb@hotmail.com
חוכר		יעקב כהן			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9922371	02-9922371	markakb@hotmail.com
חוכר		לידיה כהן			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9922371	02-9922371	markakb@hotmail.com
חוכר		מרדכי דוד כהנה			בית שמש	נחל קטלב	4	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שרה אינדה דבורה כהנה			בית שמש	נחל קטלב	4	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		זאב לנדאו			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		מוניקה לנדאו			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		יעל מועלם			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		עובדיה מועלם			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		יצחק סויסה			בית שמש	נחל קטלב	2	02-5808338	02-5808338	markakb@hotmail.com
חוכר		עדנה סויסה			בית שמש	נחל קטלב	2	02-5808338	02-5808338	markakb@hotmail.com
חוכר		לנרד אלן סנדי			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9994692	02-9994692	markakb@hotmail.com
חוכר		רונית סנדי			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9994692	02-9994692	markakb@hotmail.com
חוכר		בתיה אינגה פיזיצקי			בית שמש	נחל קטלב	4	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		גילה פריבור			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9994586	02-9994586	markakb@hotmail.com
חוכר		דוד חיים פריבור			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9994586	02-9994586	markakb@hotmail.com
חוכר		אליזבט פרידמן			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		נפתלי פרידמן			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גבריאל קאופמן			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9923165	02-9923165	markakb@hotmail.com
חוכר		דבורה קאופמן			בית שמש	נחל קטלב	2	02-9923165	02-9923165	markakb@hotmail.com
חוכר		אריאל שטולמן			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9999676	02-9999676	markakb@hotmail.com
חוכר		טובה שטולמן			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9999676	02-9999676	markakb@hotmail.com
חוכר		זהבית גולדה שלזינגר			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com
חוכר		שמואל שלזינגר			בית שמש	נחל קטלב	6	02-9924725	02-9924725	markakb@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		02-9921380	02-9921380	Srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 19 יחידות דיור בשני בנייני מגורים קיימים ברח' נחל קטלב 2,4,6 רמת בית שמש א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזורי מגורים 'ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב' (ייעוד לפי מבא"ת).

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 3521.13 מ"ר (מתוכם 2934.45 מ"ר שטחים מגורים עיקריים, 94.40 מ"ר שטחים מסחריים ו- 586.68 מ"ר שטחי שרות) בהתאם לסעיף 62א (א) 112-16 בחוק.

- שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.

- תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.

- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	310

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ב'	310

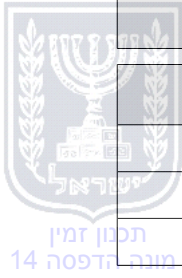
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' עם חזית מסחרית	3,144.7	100
סה"כ	3,144.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,151.94	100
סה"כ	3,151.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מחסנים 1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת.</p> <p>2. לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיור.</p> <p>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.</p> <p>5. בנוסף למחסנים הנ"ל, תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבנין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>מספר יחידות המירבי בבנין הינו כמופיע בנספחי הבינוי והוראות התוכנית סה"כ 19 יח"ד . הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .</p> <p>מס' הקומות עפ"י המופיע בנספחי הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .</p> <p>הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב , 2002.</p> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול במגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התס"ב , 2002 .</p> <p>השטחים המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג , גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p>

4.1	מגורים ב'
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל -1970.
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו . התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדות הבניין , מפלסי בינוי ופיתוח , מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה , ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתם , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות , חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה , מיקום וצורה של מסתורי כביסה . ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/ או דרך 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית . ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבנין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה יסומן להריסה. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בדירות הגובלות את השצ"פ הוא בדיקה ע"י פקחי העיר בדבר פלישה בתוך השצ"פ הסמוך. במידה ותתקיים פלישה בשטח, יוחזר המצב לקדמותו לשביעת רצון של מהנדס העיר. כמו כן, תירשם הערת אזהרה בנכס בטאבו בנושא של הפלישה.</p>
ט	<p>כתב שיפוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה .</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים . נציג מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	נחל קטלב 2	מגורים	ב'	
0	4		3	5	1776.55			308.99	1467.56	3150				
0	4			1	94.4				94.4	3150	נחל קטלב 4	מסחר	ב'	
0	4		3	5	1650.18			277.69	1372.49	3150	נחל קטלב 6	מגורים	ב'	
					19	112	3521.13			586.68	2934.45			מגורים ב' <סך הכל>

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.
2. ע"פ תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, תקנה 29, יירשמו הערות אזהרה בדבר אי-התאמה בניין להיתר שנתן מוסד תכנון על פי הוראות חוק התכנון, בנכסים בגוש 34273, חלקה 37 כלדקמן:
- תת-חלקה 2 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 4 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 5 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 6 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 12 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 13 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 17 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע	תותר בניה בחזית הקדמית של הבנינים במידה ותהיה סימטרית. תותר בניה בחזית האחורית וחלל הגג של הבנינים לכל יחידה בנפרד ללא תאום סימטריות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.