

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0530139

הגדלת זכויות בנייה ובניית בניין חדש, בשכונת ג'בל אלמוכבר



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/02/2018

להפקיד את התכנית
31/10/2018
סמיר קפד

תאריך 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת גבל אלמוכבר, רח' הלסה סמטה 1.
2. התוכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 6 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:

המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 1 מיוחד בתכנית 2691, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 25% משטח המגרש נטו, בגובה בניין שלא יעלה על שתי קומות, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:
החלקה הינה ריקה ופנויה ללא בינוי.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בנייה ובניית בניין חדש, בשכונת גיבל אלמוכבר

מספר התכנית 101-0530139

1.2 שטח התכנית 0.620 דונם

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

222910 קואורדינאטה X

629612 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הלסה סמטה 1, גבל אל מוכבר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30920 | 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 זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 05/05/1987 | 1576 | 3448 | תכנית זו מחליפה את תכנית 2691 | החלפה | 2691 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית 62 | החלפה | 62 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022/א |



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 | | | | חאזם יונס | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | חאזם יונס | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי ופיתוח | מחייב חלקית | 1: 100 | 1 | 16/04/2018 | איהאב זין | 16/04/2018 | נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין. | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 16/04/2018 | מחמוד מחאמיד | 16/04/2018 | תשריט מצב מאושר | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 | לילה אלהסה | | | ירושלים | (1) | | | | |
| | פרטי | באסל חגאזי | | | ירושלים | (2) | | | | khaleel1974@gmail.com |
| | פרטי | מהא חגאזי | | | ירושלים | (1) | | | | |
| | פרטי | נהה חגאזי | | | ירושלים | (1) | | | | |
| | פרטי | חליל סלימאן | | | ירושלים | (3) | | | | khaleel1974@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: שכונת ג'בל אל מוכבר.
 (2) כתובת: שכונת ג'בל אל מוכבר, ת.ד. 66763 (בנק הדואר ברח' צלח אל דין).
 (3) כתובת: ג'בל אל מוכבר.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| פרטי | חליל סלימאן | | | ירושלים | (1) | | | | khaleel1974@gmail.com |

- (1) כתובת: ג'בל אל מוכבר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-------------|------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| בעלים | | לילה אלהלסה | | | ירושלים | (1) | | | | |
| בעלים | | באסל חגאזי | | | ירושלים | (2) | | | | khaleel1974@gmail.com |
| בעלים | | מהא חגאזי | | | ירושלים | (1) | | | | |
| בעלים | | נהא חגאזי | | | ירושלים | (1) | | | | |
| בעלים | | חליל סלימאן | | | ירושלים | (3) | | | | khaleel1974@gmail.com |

(1) כתובת: שכונת גיבל אל מוכבר.

(2) כתובת: שכונת גיבל אל מוכבר, ת.ד. 66763 (בנק הדואר ברח' צלח אל דין).

(3) כתובת: גיבל אל מוכבר.

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 | חאזם יונס | 41091 | אלדאר אדריכלים | ירושלים | (1) | | 02-5021270 | 02-5021270 | aldar.art@gmail.com |
| ה. אדריכלות ו-ה. אזרחית | מתכנן | איהאב זין | 36720 | אלדאר אדריכלים | ירושלים | (2) | | 02-5021270 | 02-5021270 | aldar.art@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | מחמוד מחאמיד | 882 | | ירושלים | (3) | | 02-6718565 | 02-6723758 | tophand@zahav.net.il |

(1) כתובת: רח' אל אצמע, ירושלים, ת.ד. 51655.

(2) כתובת: רח' אל אצמע, ת.ד. 51655, ירושלים.

(3) כתובת: רח' אל משאהד, שכונת צור באהר, ירושלים..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בן 4 קומות וקומת חנייה ומחסנים תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש.
3. קביעת סך השטחים המירביים בתוכנית.
4. קביעת שטח מרבי של מרפסות ל 60 מ"ר.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת מס' קומות מרבי ל- 4 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.
7. קביעת מס' יחיד ל- 6 יחידות דיור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים | 2 |
| מגורים ב' | 3, 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים | 2 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ב' | 1 |
| להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ב' | 3, 1 |
| שטח להשלמה | מגורים ב' | 3, 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

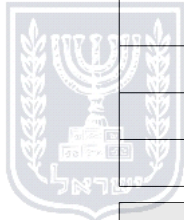
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------|-----------------------------|
| 5.41 | 33.55 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 94.59 | 586.41 | מגורים |
| 100 | 619.96 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------|-------------|
| 5.41 | 33.55 | מגורים |
| 94.59 | 586.41 | מגורים ב' |
| 100 | 619.96 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין חדש בשטח תא שטח 1. 2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. 3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בס' 5. 4. מס' הקומות המרבי הינו 4 (מעל קומת חנייה תת-קרקעית). 5. תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מעבר לשטחי הבניה המירביים, לפי התנאים להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. תתאפשר תוספת מרפסת בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". 6. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת. 7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר. |
| ב | <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן. |
| ג | <p>השלמת מגרשים סימון מהתשריט: שטח להשלמה תא שטח מספר 3 מהווה כשטח להשלמה עבור המבנה השכן.</p> |
| ד | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדר המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה. הגדר תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. 2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוינת גדר להריסה יהיה הריסת הגדר. |

4.2

מגורים ב'

ה

סטיה ניכרת

1. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ו

עיצוב אדריכלי

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.

ז

פסולת בניין

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

ח

קולטי שמש על הגג

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

ט

שרותי כבאות

1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה צנרת.
2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.
4. אין באישור זה לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך כביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.
5. בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
6. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.

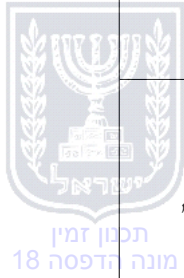
רשימת אישורים נדרשים:

1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנה שיבנה בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב, תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.
3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים



| 4.2 | מגורים ב' |
|-----|---|
| | בהתאם לליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו. |
| י | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון של אגף שפ"ע.</p> |
| יא | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח. 4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס על התוכנית. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 7. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה. 8. תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיא תיאום עם אגף תושי"ה. 10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מורשה נגישות מתו"ס. 11. תנאי להיתר יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע</p> |
| יב | <p>עתיקות</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> |
| יג | <p>ניהול מי נגר</p> |

| 4.2 | מגורים ב' |
|-----|---|
| | <p>יותר לפחות 20% 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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p> |
| יד | <p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך. 2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</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 | | |
|-------------------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|---------|-----------------------|---------|-------|------|--------|-----------|
| | | | | | | | | מתחם לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | | | | | שרות | |
| אחורי צידו- שמאלי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 12.48 (4) | 10 | 6 | 45 (3) | 231 (2) | 1316.8 | 408 (1) | 118.8 | 790 | 569 | 1 | מגורים | מגורים ב' |
| (5) | (5) | (5) | 4 | | | | | | | | | | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

| מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|--|------------------|---------|--------|-----------|
| | קדמי | | | |
| 60 (6) | 5 (5) | 1 | מגורים | מגורים ב' |

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מחסנים וחניה תת קרקעיים.
- (2) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הינם 160%.
- (3) תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 80%..
- (4) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג, ומעקה בגובה תקני עד לגובה 13.52 מ'.
- (5) לפי המסומן בתשריט.
- (6) השטח העיקרי הנוסף למרפסות מהווה השטח המרבי למרפסות מקורות, בהתאם לתנאים שלהלן:
 1. השטח המרבי לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.
 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .
- ב. 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.
- ג. 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.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2**היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה