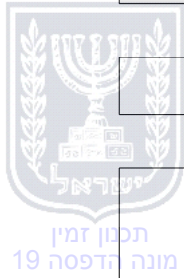


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0582429

**בניין מגורים חדש ותוספת קומות מעל בניין לשימור בשכונת שיח ג'ראח**



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

מקום התכנית: שייח ג'ראח

שטח התכנית: 1544 מ"ר

התוכנית המאושרת במקום הם 3386.

יעוד הקרקע המאושר הוא מגורים 1.

התכנית מבקשת שינוי ייעוד משטח מגורים 1 לשטח מגורים מסחר ותעסוקה, שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

התוכנית מבקשת תוספת בניית 3 קומות מגורים מעל מבנה מגורים קיים ובניית מבנה מגורים של 4 קומות מעל קומות חנייה ומחסנים וזכויות בניה של 205% מעל הקרקע.

התוכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי.

בעל הקרקע הוא מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים חדש ותוספת קומות מעל בניין לשימור בשכונת שיח ג'ראח	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0582429	מספר התכנית	
1.544 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221700
	קואורדינאטה Y	633400

1.5.2 תיאור מקום שכונת שייח ג'ראח

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	שמעון הצדיק	8	
ירושלים	שמעון הצדיק	10	

שכונה שייח ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	מוסדר	חלק	5	

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 19



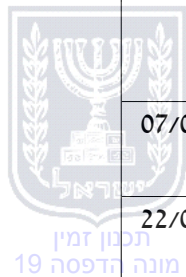
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/06/1986		3356	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3386.	החלפה	3386
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5022.	החלפה	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ 5022 / א.	החלפה	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שושנה קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושנה קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד אינו חלק ממסמכי התכנית הסטטוטוריים	10: 02 26/04/2018	משה שפירא	01/01/2018	57		רקע	שימור
לא	מחייב לעניין: שימור, מס' קומות, גובה אבסולוטי וסוג הגג	12: 46 15/01/2019	שושנה קינן	15/01/2019		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 18 27/01/2019	האני עומרי	15/01/2019		1: 250	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	אחמד סוב לבן			ירושלים	(1)	8		02-5852020	stav161@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל קאמר 4 בית חנינה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	שושנה קינן	32213	קינן אדריכלים	ירושלים	הנרד	25	02-6421778	02-6416035	info@keinanarchitects.com
מודד	מודד	האני עומרי	0180		ירושלים	מרגי אל מהור	2	02-6276585		aalwzi@yahoo.co.ca
אדריכל	אדריכל	משה שפירא	00115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarcoffee@gmail.com

## 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

הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות ותוספת 3 קומות למבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים מסחר ותעסוקה.

2. קביעת קווי בניין מירביים.

3. קביעת שטחי בנייה מירביים.

4. קביעת מסי יח"ד מירבי ל 23.

5. קביעת מספר קומות מירבי ל 4 מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.

6. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית ותוספת 3 קומות מעל מבנה לשימור.

7. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

8. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.

9. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת הוראות בגין מבנים, סככות וגדרות להריסה.

11. קביעת הוראות בגין שטח בנוי לצרכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.

12. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**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 מסחר ותעסוקה	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,535	100
סה"כ	1,535	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,547.14	100
סה"כ	1,547.14	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, משרדים, מסחר, רווחה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה, מחסנים ושטחים טכניים תת קרקעיים.</p> <p>ב. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת. בניה ללא סיתות אסורה.</p> <p>ג. תותר תוספת של שלוש קומות מגורים מעל מבנה לשימור קיים. כמו כן, תותר הקמת מהלך מדרגות ופיר מעלית בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. ישמר מרחק 6 מ' בין הביניינים. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ו. יוקצה שטח עבור אגף הרווחה בהתאם למסומן בנספח הבינוי בצבע חום בהיקף של 80 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחול עליו סעיף ההפקעה להלן.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>הבניינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בניינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. חזיתות המבנה לשימור ישמרו במלואן כגון פרטים מקוריים כגון פרטי בניה, מסגרות ונגרות.</p> <p>ג. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור ופרטי חזית שימור מחייבים.</p> <p>ה. פירוק תוספות מאוחרות בסמוך למבנה לשימור שסומנו לפרוק בתוכנית יהיה פירוק זהיר וידני.</p> <p>ו. נספח הבינוי הינו מחייב לנושא שימור וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ז. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעירית ירושלים.</p> <p>ח. אישור תוספת הקומות המוצעות במבנה לשימור בנושא חזיתות, חומרי גמר, פתחים, מרפסות, מעקות וכד' יעשה בתיאום עם מחלקת השימור של עירית ירושלים.</p> <p>ט. חיזוק על פי תמ"א 38 יעשה בתוך נפח המבנה לשימור ולא יהיה חיצוני.</p> <p>י. כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא ומאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת המסומן להריסה וזאת ע"י מבקש ההיתר.                      ב. פירוק תוספות מאוחרות בסמוך למבנה לשימור שסומנו לפירוק בתוכנית יהיה פירוק זהיר וידני.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה.                      ב. החניה תהא תת קרקעית במלואה. לא תותר הגבהת החניה מעל למפלס רח' שמעון הצדיק.                      ג. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם להנחיות לתכנון חניה. פרק ד': תכנון חניונים, ובהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ה'. מתקנים מכניים בחניונים.                      ד. בקשה להיתר בניה תערך בהתאם לדרישת אגף תושיה להגשת בקשות שכוללות מתקנים מכניים.                      ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה ע"י יועץ תנועה.                      ו. נספח בינוי הוא מנחה בלבד לנושא חניה.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ: 1091 עמ' 1462 מיום 18/5/64, 2921/0 "ירושלים", העיר העתיקה" י"פ 1390 עמ' 2159 מיום 31.8.67 הינו/הינם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.                      2. כל עבודה בתחום השטח המגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.                      3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.                      4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                      5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו 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 וחלוקים).</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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 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 סולולריים), 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.</p> <p>ג. ניתן להוציא היתר בניה לכל מבנה בתא שטח בנפרד.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם להנחיות לתכנון חניה. פרק ד': תכנון חניונים, ובהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ה'. מתקנים מכניים בחניונים. הבקשה להיתר בניה תערך בהתאם לדרישת אגף תושיה להגשת בקשות שכוללות מתקנים מכניים. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה ע"י יועץ תנועה. נספח בינוי הוא מנחה בלבד לנושא חניה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה תאום עם אגף תברואה, המחלקה לאיכות הסביבה, חב' הגיחון, רשות הכבאות ההצלה, נגישות, שפ"ע עצים ושימור.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו בתאום ובהנחיית מנהל/ת בית המודל.</p> <p>ט. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הינו הכללת פירוק תוספות הבניה המאוחרות בהיתר הבניה.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הינו שילוב הוראות שימור המבנה לשמור כולל פרטים מחייבים.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה היא הגשה למהנדס העיר תוכניות שימור ע"י אדריכל ומהנדס בעלי נסיון בתחום השימור. תוכניות השימור יערכו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה הוא בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט, שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ומפגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה לשימור.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות והצלה בדבר הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו הבניין בצבע תכלת הינו עבור תוספת מהלך מדרגות ופיר מעלית.</p> <p>קו הבניין הינו עבור בניה על קרקעית.</p> <p>קו בניין תחתי תת קרקעי עבור חניה ומחסנים תת קרקעיים.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי למתן טופס איכלוס למבנה לשימור יהא ביצוע השימור בפועל של המבנה לשימור, בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, בתאום ובאישור מחלקת שימור.</p>
יב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ג. מספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. כל שינוי מעל 0.5 ממפלס הכניסה הקובעת ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים. שינוי השלבויות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ו. יישמר מרחק של 6 מ' בין הבניינים מעל קומת החניה. צמצום המרחק יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ז. נספח הבינוי הינו מחייב לנושא שימור וכל שינוי יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ח. השימושים המוגדרים להלן הם מחייבים ולא יותרו שימושים אחרים.</p>
יג	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>א. בתחום הבניין לשימור בקומה ראשונה (+3.35) יוקצה שטח לשימוש אגף הרווחה, שטח האגף לא יפחת מ- 80 מ"ר שטח מבונה.</p> <p>ב. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים ציבוריים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>ד. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו לסטנדרט הבניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>ה. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור.</p> <p>ו. לא יותר שינוי שימוש בשטח זה וסטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום ומצוי בקומה ראשונה במפלס (+3.35) הינו שטח ציבורי אשר ישמש כאגף רווחה.</p> <p>ב. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראות סעיף 6.2 (הפקעות לצרכי ציבור).</p>	<p>יד</p>
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת.י.413.</p>	<p>טו</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
										80	12	68	1544	1	מגורים מסחר ומסדות ציבור	ותעסוקה		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2)	23	(1) 45	260	3879	822	292	2765	1544	1	מגורים מסחר ותעסוקה	ותעסוקה	

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 זו כוללים את כל שטחי הבניה המירביים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשנ"ב 1992) לרבות מרפסות ומרחבים מוגנים ע"פ התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 80% תת קרקעי.

(2) בניין 1 : 14.15 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד גובה 16.70 מ'.

בניין 2 : 13.40 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 15.90 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	1. תאום תכנון השטח הציבורי המבונה בתא שטח 1 עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן טופס איכלוס	1. השלמת הקמת השטח הציבורי המבונה בתא שטח 1 לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפי"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 7 שנים מיום אישורה.