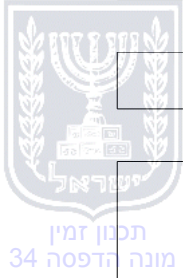


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0448951

תוספת בנייה לבניינים קיימים ברח' אל עזה, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית החלה על החלקות 2, 15, 143 הינה תכנית 5360 המתירה אזור מגורים 5 מיוחד, שטח פתוח ציבורי ושטח דרך ו/או עיצוב נוף.

מצב קיים:

בחלקה 143 קיימים 2 מבנים. בניין אחד בין 2 קומות שנבנה ללא היתר, מבנה שני בן 3 קומות, נבנה בסטייה מהיתר בניה מס' 92/807.1.

מצב מוצע:

תכנית זו מציעה הכשרת הבניין הקיים מס' 1 ותוספת קומות לבניין מס' 2. הסדרת הדרכים הגובלות בחלקה 143 ואיחוד וחלוקה תכנוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה לבניינים קיימים ברח' אל עזה, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0448951

מספר התכנית

4.615 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219368 קואורדינאטה X

626725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל עזה בשכ' בית צפפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר	חלק	143	2, 15

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
20/12/2001	779	5040	תכנית זו מחליפה את תכנית 5360	החלפה	5360
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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				דוריתה גורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוריתה גורן		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים	מנחה		1	05/07/2018	אשרף מסארוה	13: 02 30/07/2018	מיקום דרך	לא
דרכים	מנחה		1	24/12/2018	אשרף מסארוה	17: 38 24/12/2018	חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה		1	24/12/2018	אשרף מסארוה	17: 39 24/12/2018	חתכים לרוחב	לא
תנועה	מנחה		1	28/07/2019	אשרף מסארוה	13: 55 28/07/2019	תכנית תנועה וחניה	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		28/07/2019	דוריתה גורן	14: 32 28/07/2019	נספח בינוי לא מחייב.	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	1: 1	1	28/07/2019	יניב גוב - ארי	13: 54 28/07/2019	טבלת איחוד וחלוקה תכנונית	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	1: 1	23	28/07/2019	יניב גוב - ארי	13: 52 28/07/2019	נספח לטבלת איחוד וחלוקה תכנונית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/09/2019	דוריתה גורן	09: 17 09/09/2019	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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים			ירושלים	(1)	1	02-6297672	02-6297672	aramnon@jerusalem.muni.il
	פרטי	עיסא עזאת עליאן			ירושלים	(2)		02-6769796		Basemal20@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו, כתובת: כיכר ספרא בניין 1, קומה 4.

(2) כתובת: בית צפפה.

**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
אדריכלית	עורך ראשי	דורית גורן	25192		ירושלים	אגריפס	8	02-6247347	02-6242913	doritag@netvision.net.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יניב גוב - ארי	1319		ירושלים	שמאי	15	077-3510054	077-3510056	Gayaniv9@w alla.com
מהנדס תנועה	יועץ	אשרף מסארוה	107688		טייבה	(1)		09-7996525	09-7996526	ashraf- m@zahav.net .il

(1) כתובת: טייבה אזור תעשיה, ת.ד. 3393, מיקוד 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

הכשרה ותוספת קומות למבנים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

- 1- שינוי יעוד קרקע מדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים ב'.
- שינוי יעוד קרקע מדרך קיימת או מאושרת לדרך ו/או טיפול נופי.
- שינוי יעוד קרקע מדרך קיימת או מאושרת לשטח ציבורי פתוח.
- שינוי יעוד קרקע מדרך ו/או עצוב נוף אזור מגורים ב'.
- שינוי יעוד קרקע מדרך ו/או עצוב נוף לדרך ו/או טיפול נופי.
- שינוי יעוד קרקע מדרך ו/או עצוב נוף לדרך מוצעת.
- שינוי יעוד קרקע משטח פתוח ציבורי לדרך ו/או טיפול נופי.
- שינוי יעוד קרקע משטח פתוח ציבורי לדרך מוצעת.
- שינוי יעוד קרקע משטח פתוח ציבורי לשטח ציבורי פתוח.
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' :
2. קביעת הוראות בגין תוספת קומות על הבניינים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי.
3. מספר קומות המרבי יהא 2 קומות בבניין מס' 1 ו- 5 קומות בבניין מס' 2 מעל קומת מחסנים.
4. מספר יחידות דיור ב-2 הבניינים יהא 12 יחידות דיור.
5. הוראות בגין אלמנטים להריסה.
6. הוראות בגין עצים בוגרים בתכנית.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך טיפול וגישה בקירות התומכים של כביש בגין בלבד.
8. הוראות בגין ביטול דרך/מסילה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	600
דרך מאושרת	200, 100
דרך מוצעת	400, 300
דרך ו/או טיפול נופי	700, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	100
בלוק ביטול	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	500
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	400, 300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	400, 300
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,554	33.68
דרך מאושרת	1,062	23.02
מגורים 5 מיוחד	990	21.46
שטח ציבורי פתוח	1,008	21.85
סה"כ	4,614	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	751.86	16.30
דרך מאושרת	1,744.55	37.81
דרך מוצעת	666.89	14.45
מגורים ב'	1,192.81	25.85

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.59	257.69	שטח ציבורי פתוח
100	4,613.8	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>גובה הגדרות סביב למגרש לא יעלה על 1.20 מ'.</li> <li>הרוחב המינימלי של המדרכה בצד המזרחי לא יפחת מ- 1.30 מ'.</li> <li>הרוחב המינימלי של המדרכה בצד המערבי לא יפחת מ- 1.30 מ' עד המפגש עם הקיר תמך של כביש בגין.</li> <li>לא תתאפשר גישה ישירה מהדרכים בתכנית לדרך פרברית מהירה מס' 50.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החנייה ייקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף באזור.</li> <li>פתרון החנייה עבור תוספת יח"ד בתכנית יהיה בתחום המגרש בלבד.</li> <li>פתרון החניה יהיה ככל הניתן בקונטור הבניינים הקיימים.</li> </ol>
<b>ג</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט מיועדות להריסה.</li> </ol>
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002</li> <li>מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> </ol>
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג, גוון וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>ו</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>
<b>ח</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאים למתן היתרי בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> </ol>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. 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 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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום עם אגף תושביה בעיריית ירושלים לעניין מערכת הדרכים.</p> <p>5. הגשת תכנית לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים.</p> <p>6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי. במידה וידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך פרברית מהירה מס' 50, הוא יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>8. תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>9. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תחזוקה כבישים ומדרכות.</p> <p>10. תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב" מאפשר מעבר ברכב שירות בדרום התכנית לצורך טיפול וגישה בקירות התומכים של כביש בגין בלבד.</p> <p>2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק הבניה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור / העתקה / עקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור :</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם,</p> <p>2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3,00 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור הממוקמים בתחום התכנית ו/או ממוקמים בסמיכות לתחום התכנית.</p> <p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה :</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת גנות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, הליכה, גינות למטרות נוי.                  2. פינות ישיבות ופנאי.                  3. מעבר תשתיות תקין.                  4. מתקנים הנדסיים</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר ובהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. השטח המסומן בצבע חול בתשריט הינו שטח של דרך ציבורית מאושרת.                  ב. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט.                  ג. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.                  ד. דרך/ מסילה לביטול:                  הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום, הינה דרך לביטול וישמש כשטח מגורים ב'.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. השטח המסומן בצבע אדום בתשריט הינו שטח של דרך ציבורית מוצעת.                  ב. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט.                  ג. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השטח המסומן בפסים חום/ירוק הינו שטח לטיפול נופי. מדרכות, שטח לפתוח וטיפול נופי שטחים טבעיים, טרסות וגינון.                  2. התכנון המפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב ציבורי.</p>

<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.5</b>
3. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
(2)	(2)	(2)	0	3	(1) 8.1	3	17.5	35.2	420	0	0	70	350	1192	1 בניין	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	1	5	(3) 15.92	10	26	144.8	1725	0	0	280	1445		2 בניין	1	מגורים	ב' מגורים
						13	43.5	180	2145	0	0	350	1795	1192	סה"כ		מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(2)	בניין 1	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	בניין 2	1	מגורים	מגורים ב'
	סה"כ		מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גבהים אלו יותר חדר יציאה לגג/מעקה בגובה תקני..

(2) עפ"י המסומן בתשריט..

(3) מעל גבהים אלו יותר חדר מדרגות יציאה לגג/מעקה בגובה תקני..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום לפי פרק ד' (חלוקה תכנונית בלבד), חלוקה מחדש של חלקות ללא הקניית בעלות כאשר הליך איחוד וחלוקה עצמו יעשה בנפרד לאחר אישור התכנית.)  
 א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלוקה הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
 ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2

#### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה 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.

### 6.3

#### הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ויופקעו לידי הוועדה המקומית וירשמו על שםם בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניין מס' 1 - הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	בניין מס' 2 - הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
3	היתר איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום בתכנית בפועל

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישור.