

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0658922

תוספת יח"ד והרחבות דיור רחוב אשלג 21 בית ישראל.

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

רקע לתכנית:

התכנית המוצעת חלה על חלקות 268,269 הצמודות בקו 0 גם לחלקות המצרניות. החלקות הנ"ל נמצאות בין רחוב אשלג בדרומן ורחוב לפידות בצפון, בחלקה 268 קיים מבנה מגורים בן 2 קומות ו 2 יח"ד מעל קומת מרתף חלקית המשמשת כמחסן, מדובר בבנין הסטורי. קיים היתר בניה מס' 77/101 משנת 1978 אשר בו הוצע תוספת שטח להרחבת מטבח קיים ושטח מעבר בעבור 2 היח"ד. הגישה לדירות הקיימות בחלקה 269 הינן באמצעות מדרגות הנמצאות בחלקה 268 (הן גם משמשות גישה לחלקה הצמודה 267) קיים תצ"ר שנרשם משנת 1938 שבו קיימת החלוקה ל 2 חלקות: 267,268,269, בתצ"ר נצפה שחלקה 269 משמשת דרך גישה לחלקות מימין ומשמאל. (מצ"ב בצרופות) קיימים נסחי טאבו לכל החלקות עם ציון שטחי חלקות וזיקה לחלקה האמצעית המשמשת למעבר ומדרגות לדירות הקיימות והמוצעות.

בתכנית זו אנו מציעים:

1. תוספת 2 יח"ד על גג המבנה הקיים וגג רעפים המתוכנן בגובה מדלפות 0, ניתן שימוש עיקרי לחלל בגג הרעפים מגובה 1.80 מ'. (עפ"י התקנות שימוש עיקרי ניתן כאשר הגובה בחלל גג מעל 2.20 מ')
2. הרחבת הדירה בקומת קרקע לקומת מגורים במפלס שמתחתיה אשר מוגבהת מהקרקע לכוון החזית לרחוב אשלג,
3. בנוסף הרחבת הקומה השניה ותוספת עמודת ממד"ים תקניים לדירות הקיימות והמוצעות.
4. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים די'.
5. תוספת מרפסות זיזיות למטרת סוכה לכלל יח"ד.

התכנית המוצעת נעשתה בייעוץ עם מחלקת התכנון ועפ"י המדיניות באזור לענין הרחבות ותוספת קומות ליח"ד חדשות.

- מגישי התכנית הינם הבעלים מצו"ב נסח טאבו.
- לא נמצא נסח טאבו לחלקת דרך 904 ו-905.
- תוספות הבניה מחומר קל' הלא חוקיות מוצעות להריסה,
- לא קיים הליך משפטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד והרחבות דיור רחוב אשלג 21 בית ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0658922

שטח התכנית 1.2  
0.200 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221127
	קואורדינאטה Y	632934

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב אשלג	21	

בית ישראל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	268-269	904-905

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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 כפופה להוראות 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 מתאר 62	החלפה	62
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות שבתכנית 4383/במ	החלפה	4383/במ



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה, נפח, קווי בניין, מספר קומות, שימור, מסי יח"ד, וצורת הגג.	11: 53 18/09/2019	מירי שמואלי	18/09/2019	1		מנחה	בינוי
לא		15: 33 11/10/2018	ראובן אלסטר	05/08/2018	1	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
בעלים	פרטי	יוחנן ליפשיץ		פרטי	ירושלים	הרב אשלג (1)	21	058-3231832	02-5862404	Shmoeli2@ neto.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אשלג 21.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הבעלים שקול בן ציון ושקול עמנואל מאיר ויתר הבעלים שמואלי וליפשיץ הם בעלי זיקת הנאה למעבר בבעלות משותפת על חלקה 269

**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	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288		Shmoeli2@n eto.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
עורכת משנה	הנדסאי	מירי שמואלי	40617	פרטי	ירושלים	הרב פטאל ) (1	7	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il

(1) כתובת: רמת שלמה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תוספת יח"ד והרחבות דיור רחוב אשלג 21 בית ישראל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
2. הגדלת מס' קומות ממבנה בן 2 קומות מעל קומות מרתף למבנה בן 4 קומות וגג רעפים במדלפות 0.
3. קביעת בינוי לתוספת יח"ד, הרחבת דיור ומחסנים.
4. קביעת מס' יח"ד ל-4.
5. קביעת קווי בניה לתוספת הבניה כאמור.
6. קביעת תוספת שטחי בניה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי.
10. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
11. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
12. קביעת תכסית בינוי.
13. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	200 ,110 ,100
דרך מאושרת	210

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	210
להריסה	מגורים ד'	200 ,110 ,100
קו בנין עילי	דרך מאושרת	210
קו בנין עילי	מגורים ד'	200 ,100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	200 ,100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	27.45	13.76
מגורים ג'	172.08	86.24
סה"כ	199.53	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.15	3.08
מגורים ד'	193.38	96.92
סה"כ	199.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.                      א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.                      ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפי"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים ד'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ושטחי שירות לאחסנה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת 2 יח"ד חדשות בקומה שניה ושלישית. תותר שימוש בחלל גג ליח"ד 4 בשימוש עיקרי עפ"י נספח בינוי מס' 1.</p> <p>2. תותר הרחבת דירת ק. קרקע לקומה שמתחתיה בשימוש עיקרי עפ"י נספח בינוי מס' 1.</p> <p>3. תותר הרחבת קומת מרתף לבניית מחסנים בעבור כל הדירות.</p> <p>4. תותר הרחבות דירת קרקע וקומה ראשונה ותוספת עמודת ממדי"ים עפ"י נספח בינוי מס' 1.</p> <p>5. לא תותר בניה בחלקה 269 ותתאפשר גישה חופשית לגרם המדרגות הקיים המאפשר גישה לשתי החלקות המצרניות 267 ו-268.</p> <p>6. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>7. מרפסות:</p> <p>- שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ון ואחידה לבנין.</p> <p>- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>- שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>8. שיפוץ מעטפת הבנין:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור תתקבלנה על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
ב	<b>גגות</b>

## 4.2

## מגורים ד'

	<p>גגות רעפים :</p> <p>1.גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים.</p> <p>2.יותרו אך ורק פתחים במישור הגג.</p> <p>3.לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות).</p> <p>4.גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבינוי.</p> <p>5.יוצגו פרטי מזחלות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהא על פי התקן התקף בירושלים במועד אישור התכנית.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר הריסתם של חזיתות הבנין המסומנות לשימור בנספח הבינוי בצבע סגול .</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות חומרי גמר, נגרות, סוג האבן, פתחים, מדרגות, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, ריצוף, פרטי אבן יחודיים, גדרות ושערים. ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בהתאם לנספח הבינוי בתכנית זו ובמגבלות השימור בה ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותאושר ע"י ועדת שימור של עיריית ירושלים. ד. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי. כולל פרטי הפתחים, דלתות, חלונות, סורגים, פירזול, מעקות וכו' בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור בעיריית ירושלים. ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית. תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. ו. חזיתות המבנה ההיסטורי ישמרו במלואן כולל פתחים ונגרות מקורית, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. ניתן להפוך חלון קיים לדלת אך יאסר להרחיב פתחים בקומות ההסטוריות.</p> <p>ז. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. כמו"כ פירוק חלקי המבנה המסומנים להריסה בתכנית זו הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות פירוק זהיר וידני.</p> <p>ח. כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ט. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>י. הגג המוצע יהיה בהתאם לנספח הבינוי כולל פרט המדלפות המחייב.</p> <p>יא. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>יב. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה 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 ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה. חיזוק המבנה יעשה בתוך נפח המבנה.</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה לבעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.2	מגורים ד'
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5, הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור בתכנית זו כמצויינות בסעיף 4.1.2 (ג) הינן מחייבות, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים. כל שינוי מהוראות השימור יחשב סטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן יהיה לשנותו כל עוד תשמר רוח התכנון ויישמרו זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת הזכויות, בתשריט ובהוראות הבניה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם לסימון בתשריט.</p> <p>2. קו בנין עילי הוא עבור מרפסות זיזיות בתוך תחום התכנית.</p> <p>קו הבניין בצבע תכלת בחלקה 269 הינו עבור מהלך מדרגות בלבד.</p> <p>3. קו בניין תחתית הוא עבור שטחי הבניה במפלס 2.50-, 3.00-.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>- תנאי להיתר: ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות.</p> <p>- תנאים למתן היתר בניה בנוגע לשימור: א. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.                      ב. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בתחום השימור.                      ג. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד.                      ד. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.                      ה. פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.                      ו. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.                      ז. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.                      ח. תנאי לאכלוס המבנה- שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></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><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>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בהעדר שטחים מספקים לחלחול בתחום התכנית יופנו מי הנגר העודפים למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16.63 (2)	23	4	87	38	35	103	(1) 484	174	אשלג 21 בית ישראל	100	מגורים ד'	מגורים ד'



קדמיתכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	100	אשלג 21 בית ישראל	29.8

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים. שטחי המחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד, לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי מחסנים, לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי קיים + עיקרי מוצע.
- (2) גובה גג עליון + 16.63 = 790.18 גובה מדלפות הגג + 12.58 = 802.76.
- (3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה 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	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13