

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0487686

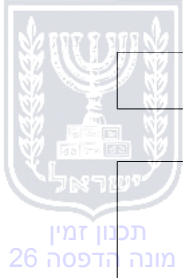
תוספת בניה ברחוב דוד ניב 31, ירושלים

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

מקום התוכנית, רחוב דוד ניב 31, פסגת זאב, ירושלים.

הבינויי הקיים הינו בניין מדורג בן 4 קומות,

התוכנית מציעה הרחבת דירת מגורים אחת,  
כולל תוספת מיגון, ותוספת מחסן, לדירה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה ברחוב דוד ניב 31, ירושלים
	מספר התכנית	101-0487686
1.2 שטח התכנית		1.077 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)
	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
	קואורדינאטה X	222430
	קואורדינאטה Y	636600

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	ניב דוד	31	

שכונה פסגת זאב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31338	מוסדר	חלק	13	

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
ב / 3398	523

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



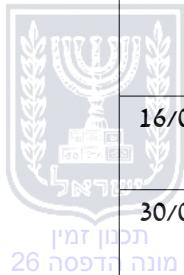
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו משנה את תוכנית מס' מק/5022/א' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' מק/5022/א' ממשיכות לחול.	כפיפות	מק/5022/א
26/11/1990	625	3819	תכנית זו משנה את תוכנית מס' 3398 ב' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3398 ב' ממשיכות לחול.	כפיפות	ב/3398



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ילנה טורבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ילנה טורבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 07 06/11/2019	ילנה טורבן	27/10/2019		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		15: 08 06/11/2019	ילנה טורבן	27/10/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	בן חתם			ירושלים	(ניב דוד 1)	31	054-5963754		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב דוד ניב 31 דירה 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296333		
בעלים	בתיה אבידן				ירושלים	ניב דוד	31	052-8911381		
בעלים	רחמים אבידן				ירושלים	ניב דוד	31	052-8911381		
בעלים	איל אביטל				ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים	גילה אביטל				ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים	אילה אמסלם				ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים	מרדכי מאיר אמסלם				ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים	אניטה גולשה				ירושלים	ניב דוד	31	052-8911381		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דורון גולשה			ירושלים	ניב דוד	31	052-8911381		
בעלים		אריה הלם			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		מרים הלם			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		אליעזר הנדלמן			ירושלים	ניב דוד	31	052-8911381		
בעלים		רוני הנדלמן			ירושלים	ניב דוד	31	052-8911381		
בעלים		בן חתם			ירושלים	ניב דוד	31	054-5963754		
בעלים		ריבה חתם			ירושלים	ניב דוד	31	054-5963754		
בעלים		אתי יעקובי			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		יצחק יעקובי			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		אלינה ישראלוב			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		אריאל ישראלוב			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		אברהם כהן			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		מרדכי כהן			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		מרים כהן			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		רינה כהן			ירושלים	ניב דוד	31	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			מגדלנה סוזנה לוי לרמן מגדלנה סוזנה		בעלים
		052-8911381	31	ניב דוד	ירושלים			אסתר מיכל מבורך לוי		בעלים
		052-8911381	31	ניב דוד	ירושלים			עופר מבורך לוי		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			הולידי גינט רבקה מזרחי		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			רפאל מזרחי		בעלים
		052-8911381	31	ניב דוד	ירושלים			לב מייזנברג		בעלים
		052-8911381	31	ניב דוד	ירושלים			נינל מייזנברג		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			אייל מנדלסון		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			תרצה מנדלסון		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			רומן סוחולוצקי		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			דוד עוזיאל		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			אילן פלדמן		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			מלכה פלדמן		בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			אברהם שושן		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			מרגלית שושן		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			הרמן שקולניקוב		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			ידידה שקולניקוב		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			דוד סימון שרמן		בעלים
rafael.kimyagarov@gmail.com		077-2188880	31	ניב דוד	ירושלים			נטלי שרמן		בעלים

(1) כתובת: כיכר ספרא, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Rafi_kim@yahoo.com	077-2188881	077-2188880	10	בן יהודה	ירושלים	קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	122003	ילנה טורבן	עורך ראשי	אדריכלית
	02-6797852	02-6793012	9	(1)	ירושלים	הנדסה אזרחית גאודזית מדידות ומיפוי אוריי	985	יורם אלישיב	מודד	מודד מוסמך

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	רפאל קימיאגרוב	303823108	קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		Rafi_kim@yahoo.com

(1) כתובת : רחוב הרכבים 9 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

תוספות בניה ברח' דוד ניב 31 לשם הרחבת יח"ד ולשם תוספת מחסן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמופרט להלן:

מאזור מגורים לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף וקומה א', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה א' ולשם תוספת מחסן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

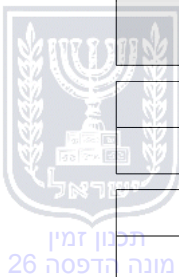
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,077.13	100
סה"כ	1,077.13	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,077.13	100
סה"כ	1,077.13	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -4.37), בקומה א' (מפלס -1.60), לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בקומה א' ולשם תוספת מחסן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
ג	<b>הוראות בינוי</b> זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד	<b>חניה</b> מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ה	<b>הריסות ופינויים</b> מבנה להריסה: המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.
ו	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז	<b>עיצוב אדריכלי</b>

4.1	מגורים א'
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבל הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b>                      קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.                      קווי הבניין התת קרקעיים יהיו כמצוין בתשריט בשתי קווים נקודה, בצבע תכלת.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.                      2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים הבאים:                      העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.                      ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וצורה של מסתורי הכביסה.                      ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.                      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 סלולריים), 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.                      ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.                      4. חיזוק מבנים -תמ"א 38:                      היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                      5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הנדרש.                      6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א"א (הערת אזהרה), 4.1.2 ד' (חניה), 4.1.2 ה' (הריסה), 4.1.2 י"ב (עצים לשימור והעתקה).</p>
יא	<p><b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b>                      מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.                      מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן</p>



4.1	מגורים א'
	היתר בניה בשטח.
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיע בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו רק במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מזרח	ערב	מזרח
(2)		15.2	8	40	174.1	57.98	54.04	1010.55	1077	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט..

(2) קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

ע"פ 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.

6.2

### ביוב וניקוז

במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר העירמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.3

### תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4

### פסולת בניין

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5

### היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה במגיע 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26