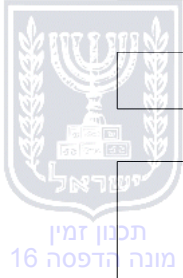


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0629089

תוספת קומה וממ"דים לשם הרחבת דירות, רח' הראובני 2, ירושלים



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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

המגרש ממוקם ברח' הראובני מס' 2 בשכונת גבעת שאול, ירושלים. במגרש קיים בניין בן 4 קומות. בכל קומה 5 יח"ד. בסה"כ 18 יח"ד.

התכנית מציעה תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד הקיימות מתחתיה וכן תוספות בניה בקומות הקיימות לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן.

כחלק מתוספות הבניה המבוקשות בתכנית, מבוקשים גם ממדי"ם עבור יחידות הדיור השונות בבנין רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים מיוחד" בתכנית 6141ב, ומאושרות בו 243% בניה בתוכנית זו מבקשים לשנות במלואם את קווי הבניין לצורך ניצול אחוזי הבניה המאושרים בבניין וכן תוספת זכויות בניה והקמת קומה חדשה עליונה.

2. לא נמצא היתר בניה מקורי לבניין. (לבניין אושרו תוספות בניה ע"פ היתרים 1,2,3,4,5.1991/770).

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.

2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה וממ"דים לשם הרחבת דירות, רח' הראובני 2, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0629089

מספר התכנית

1.013 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

218300 קואורדינאטה X

632975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הראובני דוד 2, גבעת שאול, ירושלים

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	הראובני דוד	2	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30151	מוסדר	חלק	155	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 6141	שינוי	תכנית זו משנה את תוכנית 6141א בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 6141א ממשיכות לחול.	5811	3205	22/05/2008
מק / 6141 ב	שינוי	תכנית זו משנה את תוכנית מק / 6141 ב בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 6141ב ממשיכות לחול.	6507	1420	03/12/2012
מק / 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק / 5022 / א. הוראות תכנית מק / 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1	14: 20 16/01/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	16/01/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2- עצים	14: 24 16/01/2020	אלווס אדיר	16/01/2020	1		מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 20 16/01/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	16/01/2020	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
	פרטי	אביגדור שמואל בלאושטיין			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביגדור שמואל בלאושטיין			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טובה אטינגר			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		מרדכי אטינגר			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		אביגדור שמואל בלאושטיין			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		יוסף בן ברוך			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		מרים בן ברוך			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		אביגיל בר מנשה			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

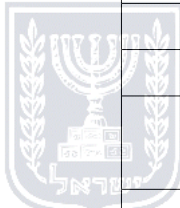


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רפאל שמחה בריינס			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		שרה בריינס (טאובר)			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		מרים דרמר			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		פסח צבי דרמר			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		דן הלוי			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		בנימין חטואל			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		עליזה חטואל			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		אברהם יהודה ידלר			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		עינת ידלר (אורבך)			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		אסתר לוי			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		חנה לוי			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		מאיר משה לוי			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		ראובן לוי			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		זוהר ממון			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		יואל ממון			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		יעקב ממון			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		מרסידוס ממן			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		משה ממון			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שפירו אילנה ממן			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		שולמית ניסני			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		טובה מינה סטפנסקי			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		תקווה פוקס			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		איילה קליינר			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		מאיר זאב קליינר			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		יחזקאל ראב			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		לאה ראב			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		ישראל רצון			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		תמר רצון			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים		רות שונה			ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	
בעלים				חברת שערי חסד גמילות חסדים הכללי בעיה"ק ירושלים	ירושלים	הראובני דוד	2	02-5001393	02-5877637	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393	02-5877637	office@rp-arc.co.il
	אגרונים	אלווס אדיר			חגור	(1)			03-9032190	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il

(1) כתובת : ת.ד. 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 קומה ותוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, רח' הראובני 2, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין ברחוב הראובני 2, בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומתו העליונה הקיימת של הבנין.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהן לרבות תוספת ממדיים.

ב. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

ג. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת מקלט.

ד. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 2739.78 מ"ר, מתוכם 2310.99 מ"ר שטחים עיקריים ו-428.79 מ"ר שטחי שרות.

ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,013	100
סה"כ	1,013	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,012	100
סה"כ	1,012	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבנין הקיימות לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח בינוי מס' 1.</p> <p>2. תותר תוספת קומה חמישית מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח בינוי מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים ומס' יח"ד מירביים.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. מס' יחידות הדיור המירבי היא 18 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ה. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, יחויבו מגישי הבקשה להיתר לשקם ולשדרג שביל להולכי רגל, מדרכות ותשתיות שתפגענה כתוצאה מעבודות הבניה בשטח, לשביעות רצונו של האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ו. מודגש בזאת שלא יותר כל שימוש אחר, בשטחי הבניה העיקריים, המפורטים בקומת הקרקע כשטחי מבואה (לובי) חדר עגלות וחדר אופניים.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים לתוספת קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו בנין עילי.</p> <p>קווי הבניין המירביים לבניה הקיימת ולתוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניין הקיימות יהיו כמצוין בתשריט בקו בנין.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ועל חשבונם.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונם.</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. 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>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אור פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לפקודת אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 4.1.2.א.ד שלעיל.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת היתר לעקירתם מהאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	1	5	14.6	18	59	270	2739.78	149.3	108.54	279.49	2202.45	1013	2	1	מגורים	ג' מגורים



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	2	1	מגורים	מגורים ג'

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה על הגג/ בניית תוספת הקומה המוצעת: תותר בניית כל יח"ד בנפרד	
2	בניה בחזיתות: הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16