

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0529982

תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין קיים ברח' ביאליק 13 ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
06/10/2019

להפקיד את התכנית  
18/10/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בניין קיים ברח' ביאליק 13 בית הכרם בירושלים.  
בניין בן 2 קומות מעל קומת מחסנים.  
היתר בניה מס' 1967/484 הונפק בתאריך 12/11/1967.  
עפ"י תב"ע 1039 ישנה הפקעה בחזית מערבית לעיריית ירושלים לשם חניה ציבורית  
תוכנית שינויים הוגשה בתיק 1969/022 הונפק בתאריך 221/10/69 לשם הכשרת חדר רופא בבניין.  
בתכנית זו מבוקש להוסיף 4 יח"ד לבניין הקיים בו 8 יח"ד בסה"כ 12 יח"ד.  
בנוסף מבוקשת הקמת חניון תת קרקעי ל-8 מכוניות.  
התכנית תואמת את תכנית אב 16000 של בית הכרם.  
מגישי התכנית הינם בעלי הגג וזכויותיהם המלאות.  
אין עבירות בנייה ו/או הליכים משפטיים בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין קיים ברח' ביאליק 13 ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0529982</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.366 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218050
	קואורדינאטה Y	631750

### 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	ביאליק	13	

שכונה בית הכרם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30159	מוסדר	חלק	20	

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 25



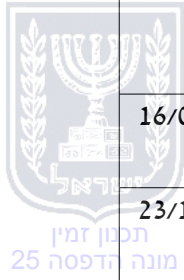
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
911	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 911	890	4	23/11/1961
1039	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1039	1031		29/08/1963
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה בנין, ומס' קומות	12: 05 13/09/2020	ישראל חיימן	12/09/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		08: 31 13/09/2020	מוחמד עמרו	12/09/2020		1: 100	מנחה	חניה
לא	חישוב שטחים מנחה	08: 32 13/09/2020	ישראל חיימן	07/09/2020	1	1: 200	מנחה	טבלת שטחים
לא		08: 32 13/09/2020	ישראל חיימן	28/07/2018	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
	פרטי	אופיר חכם			ירושלים	לוי	10	02-6712253		talpiot@wala.co.il
	פרטי	מאור חקמיאן			ירושלים	רחל אמנו	8	02-5602480		talpiot@wala.co.il
	פרטי	מוטי מרדכי סרוקה			ירושלים	מקור חיים	10	02-6722724		moti.ms@gmail.com
	פרטי	יחיאל רוני עמויאל			מעלה אדומים	חלוקי הנחל	49	077-2010309		roni1968a@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מצויינים עינת הד			ירושלים	ביאליק	13	02-6431912		roni1968a@gmail.com
בעלים		פילו רונית הד			ירושלים	ביאליק	13	02-6431912		roni1968a@gmail.com
בעלים		עידו זאב בן דב			ירושלים	ביאליק	13	02-5455743		roni1968a@gmail.com
בעלים		נעמי קפלן			ירושלים	ביאליק	13	02-6436928		roni1968a@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
roni1968a@gmail.com		02-5378229	13	ביאליק	ירושלים			דניאל ישראל		בעלים
roni1968a@gmail.com		02-6436187	13	ביאליק	ירושלים			תקוה שאולוף		בעלים
roni1968a@gmail.com		02-6435670	13	ביאליק	ירושלים			משה פלד		בעלים
roni1968a@gmail.com		02-6535532	13	ביאליק	ירושלים			דוד ביגלאיזון		בעלים
roni1968a@gmail.com		077-2010309	49	חלוקי הנחל	מעלה אדומים			יחיאל רוני עמויאל		בעלים
talpiot@walla.co.il		02-6712253	10	לוי	ירושלים			אופיר חכם		בעלים
talpiot@walla.co.il		02-5602480	8	רחל אמנו	ירושלים			מאור חקמיאן		בעלים
moti.ms@gmail.com		02-6722724	10	מקור חיים	ירושלים			מוטי מרדכי סרוקה		בעלים
roni1968a@gmail.com		02-5868439	13	ביאליק	ירושלים			אברהם שלום		בעלים

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	ישראל חיימן	84983		מעלה אדומים	חלוקי הנחל	49	077-2010309		roni1968a@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2399877		ירושלים	(1)		02-6275463		asia@yarden-eng.com
מודד	מודד	נידאל פואחירי	925		ירושלים	דיר אבו טור	27	02-2671242	02-2671242	s_a490@yahoo.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה

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 4 יח"ד חדשות בשתי קומות לבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 למגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-2005.79 מ"ר מתוכם 1495.20 מ"ר שטחים עיקריים. ו-510.59 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.7 תוספת 4 יח"ד חדשה ל-8 יח"ד קיימות סך הכל 12 יח"ד.

2.2.8 קביעת הוראות להפקעת דרך.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.11 קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל מפלס ה-0.00, וקומה אחת מתחת מפלס ה-0.00.

2.2.12 קביעת הוראות לחניה תת קרקעית.

2.2.13 קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/אלמנטים להריסה.

2.2.14 קביעת הוראות לפיתוח שטח.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,366	100
סה"כ	1,366	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	158.75	11.62
מגורים ב'	1,207	88.38
סה"כ	1,365.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כדלקמן: 1. תוספות בנייה לשם 4 יח"ד חדשות מעל בניין קיים קומה ב' (מפלס +6.00), קומה ג (+9.00), בהתאם לנספח בנין.</p> <p>א. מודגש בזאת כי נספח הבנין הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בנין מרביים.</p> <p>ב. עובי קירות הבניין בתוספות הבנייה יחושבו על פי 25 ס"מ.</p> <p>ג. יהיה ניתן לפצל יח"ד לעת מתן היתר בניה באישור עיריית ירושלים ובתנאי כי יסופקו מקומות חניה על פי התקן התקף.</p> <p>ד. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>מרפסות:</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>כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש וכד'.</p> <p>תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבנין.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הינו כבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. קו בניין עילי הינו עבור שטחי קומות ומרפסות מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבנין ובנספח התנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>

4.1	מגורים ב'
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין. גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסמוכה. הוראות עיצוב ופיתוח בהתאם לתכנית מתאר בית הכרם.</p>
ו	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה 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.</p>
ז	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הגדרות המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה לשם בניית חנייה תת קרקעית. 2. סגירת המרפסות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי הזכויות בדירה בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. 3. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>שאריות פסולת בנייה תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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. מיון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא</p>



4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד 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) תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בהוראות המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תא שטח 1 בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגנות.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בתכנית הנ"ל יותרו לפחות 20%-25% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכו')</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	דרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבו יהא כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. על שטח הדרך תחול הוראת הפקעה להלן.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 14.1	12	40	(1) 168	2025.73	437.95	20.55	132.3	1434.93	1207	1	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
90	(3)	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

זכויות הבניה המפורטת בטבלה כוללות את השטחים שבתחום מעטפת הבנייה-שטחים עיקריים ושטחי שירות וכמו כן שטח החנייה התת קרקעי עפ"י נספח הבינוי. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים ולא תותר סגירת שטחים אלה.

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

- (1) אחוזי הבנייה הינם סך האחוזים מתחת לכניסה הקובעת מתחתיה והחנייה התת קרקעית אחוזי הבנייה מעל הכניסה הקובעת הינם 130%.
- (2) עפ"י נספח בינוי.
- (3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

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	שלבי ביצוע	כל כניסה תיבנה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

