

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0848796

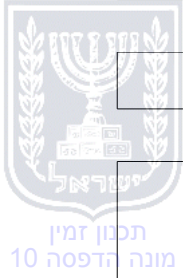
פינוי בינוי לבניין בן 10 קומות ברח' הנטקה 32-30, ירושלים

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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תוכנית: פינוי בינוי לבניין בן 10 קומות ברח' הנטקה 30-32, ירושלים.
גוש 30408, חלקות 32-33.
מטרת התב"ע החדשה: איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 32-33 לטובת הריסת שני בניינים קיימים ובניית בניין מגורים חדש בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה (שישמש כמסחר) וכן מעל 7 קומות תת קרקעיות לטובת מגורים וכן חניון ומחסנים תת קרקעיים. כמו כן מתוכנן מעבר להולכי רגל שיעודו דרך מוצעת, כהמשך לחלקות הסמוכות.
2. רקע תכנוני לתכנית:
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959.
שתי החלקות נמצאות בציר רכבת קלה עתידי.
בחלקה 32 התקבלו היתרי בניה: 1978/608, 1978.608.1, 1963/265.
בחלקה 33 התקבלו היתרי בניה: 1991/405, 1991/405.1.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה 32 קיים בניין מגורים שמיועד להריסה.
בחלקה 33 קיים בניין מגורים נפרד בן שתי קומות מעל קומת מרתף המיועד להריסה אף הוא. כל הבניה הקיימת בשתי החלקות 32-33 מיועדת להריסה לטובת בניית בניין מגורים החדש.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגישי התכנית הוא בעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

פינוי בינוי לבניין בן 10 קומות ברח' הנטקה 30-32, ירושלים

מספר התכנית 101-0848796

1.2 שטח התכנית 1.032 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	216650
קואורדינאטה Y	630690

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים ברח' הנטקה, שכ' קרית יובל, 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	הנטקה	32	
ירושלים	הנטקה	30	

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30408	מוסדר	חלק	32-33	161

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62
19/05/2013	4667	6593		ללא שינוי	ד / 8000
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593	החלפה	8593
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות והריסה.	15: 36 30/09/2020	דוד בלצקי	27/09/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 07 17/08/2020	משה אלבוחר	16/08/2020	1	1: 200	מנחה	חניה
לא	סקר עצים	15: 22 18/08/2020	אדיר אלוס	18/08/2020	15		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 20 01/04/2020	מיכאל שוורץ	01/04/2020	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	ברין דוגלס ליביסקינד			ירושלים	אנילביץ	36			ral0504153011@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@albocer-eng.co.il
הנדסאי אדריכלות ונוף	סוקר עצים	אדיר אלוס		"אדיר יעוץ ופיקוח בע"מ"	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		mshv@mshv.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הריסת שני בניינים קיימים ובניית בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 30-32, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ד' ודרך מוצעת.

2. קביעת השימושים המותרים.

3. קביעת הוראות בניה:

א. הריסת שני בניינים קיימים בשתי חלקות והקמת בניין חדש בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו-7 קומות

למגורים חניה ומחסנים מתחת למפלס הכניסה.

4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בגין הריסה

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

9. קביעת הוראות בגין חניה.

10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

11. קביעת הוראות הפקעה.



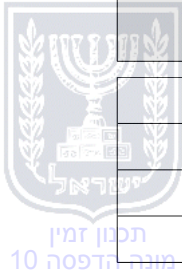
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	4, 3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	4, 3
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4, 3
קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,015	98.35
דרך מאושרת	17	1.65
סה"כ	1,032	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16.73	1.63
דרך מוצעת	54.48	5.32
מגורים ד'	953.66	93.05
סה"כ	1,024.87	100



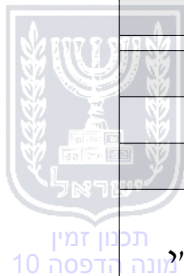
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, שטחי ציבור עבור מועדון לקשיש, חברה וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הריסת שני בניינים קיימים ובניית במקומם בניין בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו 7 קומות מתחת למפלס הכניסה ברח' הנטקה 32-30, קרית יובל, ירושלים. 2. תותר המרת 25% משימושי המגורים בתכנית לשימוש תעסוקה. 3. פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. כמו כן ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבוטלנה. 4. לא תותר סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. 5. 20% מיחידות הדיור בבניין יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. 6. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות "א" בצבע כחול המצוי בקומה 1- של הבניין והיקפו כ- 300 מ"ר, יותר שימוש עבור מועדון לקשיש, חברה וקהילה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
ב	חניה 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. מעלית רכב בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
ג	היטל השבחה 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.
ד	הריסות ופינויים המבנים, חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים, וכל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.



4.1	מגורים ד'
	<p>3. עקרונות הפיתוח ומפלסיו יהיו מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שלביות הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. הריסות הבינוי וקירות התמך המסומנות בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. שימוש המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב, וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. תנאי לדיון בהיתר בניה יהא תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קו בניין עילי למרפסות יהיה כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p> <p>קו בניין תת קרקעי יהיה כמצויין בתשריט בשני קווי נקודה בצבע אדום.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו כתנאי לדיון בוועדה.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח בחלקה 154 וכן בתא שטח מס' 2 (דרך מוצעת) בתכנית זו, בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>5. תנאי לדיון בהיתר בניה יהא תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח</p>

4.1	מגורים ד'
	מבונה בקומה 1- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
יא	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כלשהיא בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני העיר.</p>
יג	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>
4.3	דרך מוצעת



	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	א
<p>הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<p>קווי בנין</p>	ב
<p>קווי הבניין למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>	



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							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	7	10	57		10772) (1	4879	198	946	4749	953	בניין חדש	1	מגורים	ד'
(2)	(2)	(2)					589			38	551	953	בניין חדש	1	מסחר	ד'
							300 (3)		300 (3)			953	בניין חדש	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(2)	(2)	(2)	7	10	57	68.31	1223.61	4879	498	984	5300	953	בניין חדש	1	סך הכל <	ד'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
570	(2)	בניין חדש	1	מגורים	מגורים ד'
	(2)	בניין חדש	1	מסחר	מגורים ד'
		בניין חדש	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
570	(2)	בניין חדש	1	<סך הכל>	מגורים ד'

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת 25% משימושי המגורים בתכנית לשימוש תעסוקה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח ציבורי עבור מועדון לקשיש, חברה וקהילה.
- (4) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי בינוי לצורך בניית בניין חדש	הבניה תבוצע בהינף אחד
2	תנאי להיתר בניה	הגשת תכנית פיתוח עבור חלקות 154 ובתא שטח דרך מוצעת 2 הכללת דרגנוע או כל מתקן מכני אחר על פי עקרונות שבנספח בינוי והפיתוח.
3	תנאי לאכלוס	ביצוע פתוח בפועל בחלקה 154 ובתא שטח דרך מוצעת 2 הכללת דרגנוע או כל מתקן מכני אחר על פי עקרונות שבנספח בינוי והפיתוח. נטיעת עצים בוגרים בהתאם לדרישת מחלקת שפ"ע.
4	תנאי למתן טופס אכלוס	יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.