

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0646109

תוספת בניה מעל מבנה קיים לאורך ציר הרק"ל שב' שועפאט-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 :

23/04/2020

להפקיד את התכנית

07/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת שעפט בירושלים, ששטחה 1.603 דונם ויעודה לפי תב"ע 3456 א' המאושרת מסחרי מיוחד ודרך.

התכנית קובעת ערובי שימושים מסיפה שטח לתעסוקה ושטח למגורים קיים על הקרקע 2 בנינים בנין מסחרי בן 2 קומות מעל 3 קומות חניה ובנין בן 4 קומות למגורים ובנויים לפי היתר מס 2009/249.

לא קיים הליך משפטי נגד בעלי הקרקע. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל מבנה קיים לאורך ציר הרק"ל שבי שועפאט-ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0646109	מספר התכנית	
1.604 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221741 קואורדינאטה X

636125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, דרך שועפאט מס' 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	דרך שועפאט	ירושלים

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30548	לא מוסדר	חלק		42

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 8593	החלפה	8593
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/ 3456 / א.	החלפה	במ/ 3456 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/ 5022 / א.	החלפה	מק/ 5022 / א
18/05/2004	2916	5298	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/ 6840	החלפה	מק/ 6840



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100		05/01/2021	מחמד אבוו זניד	18: 07 05/01/2021	מחייב לענין: קווי בניין, מס' קומות מירבי.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		05/01/2021	אנס שריף	12: 34 05/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/05/2019	מחמד אבוו זניד	22: 19 16/12/2020		לא

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	עבאס סלאימה		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט (1)	3			3bas_slaym a@yahoo.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

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	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5865426	02-5865426	daoud_mashn i@yahoo.co m
הנדסאי בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	ירושלים	גבעת התחמושת (2)				morad1976@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס דרכים	יועץ תחבורה	אנס שריף	2898079	א.ש. רנד הנדסה בע"מ	ירושלים	(3)				anas.engin@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, חנית גבעת התחמושת, ת.ד. 80678.

(2) כתובת: ירושלים, חנית גבעת התחמושת.

(3) כתובת: ירושלים, דכ' בית חנינא. בית חנינא החדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 קומות חדשות מעל בנין קיים על ציר הרק"ל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.

2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מעל הבניין הקיים בנין מס' 1 לשם תוספת 12 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת המרתף לשם תוספת קומת חניה בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.

5. קביעת מספר יחידות הדיור ל 20 יחידת דיור.

6. קביעת מס' הקומות בבנין מס' 1 ל 6 קומות מעל 3 קומות חניה, וקביעת מס' הקומות בבנין מס' 2 ל 4 קומות.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

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

9. קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור והעתקה.

11. קביעת הוראות בגין סטיו.

12. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מגורים מסחר ותעסוקה	1	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		להריסה	דרך מאושרת	100
		להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר	סה"כ	
96.87	1,553.55		אזור מסחרי מיוחד
3.13	50.19		דרך מאושרת
100	1,603.74		

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	סה"כ	
3.13	50.2		דרך מאושרת
96.87	1,553.55		מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,603.74		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל
4.1.2	הוראות
א	זרכים השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספת 4 קומות מעל קונטור הבניין הקיים בנין מס' 1, לשם תוספת 12 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 2. תותר תוספת קומת חניה במפלס 3-, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1). ב. חזית המערבית תבנה ללא נסיגה. ג. המסחר יהיה במפלס המדרכה ללא הגבהה.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	שימור 1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה המסומן במצב המוצע כמבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול. 2. יותר חיזוק המבנים לשימור פנימי בלבד שיעשה במשנה זהירות לחזיתות המבנה לשימור. 3. חזיתות המבנים לשימור במצב המוצע כולל עיצוב חזיתות התוספת, פתחים וחומרי גמר יתואמו עם אדריכל השימור העירוני. 4. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור עפ"י הנחיות אדריכל השימור. 5. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת אדריכל השימור של עיריית יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה. 6. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. תנאי להיתר בניה יכלול פרט ניתוק בין הקומות המוצעות לקומות ההיסטוריות המבנים לשימור. 8. תנאים למתן טופס איכלוס: א. תנאי לאכלוס המבנה לשימור יהיה בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי הבנה שהוגדרו לשימור.



4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. הוראות השימור בסעיף ג' הן מחייבות וכל שינוי בהוראות אלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם .</p> <p>ג. שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית לעניין שלביות ביצוע יחשב כסטייה ניכרת לעניין סעיף זה.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>א. הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועד להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים</p> <p>הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית</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 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית תהא הגשת תכנון מפורט להסדרת דרך גישה לתחנייה תת-קרקעית בתאום עם תושייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מיקום וגודל פחי אשפה/מחזור עם מחלקת התברואה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם כבאות בדבר סידרי כבאות לבניינים בתחום התכנית. מונה הדפסה 14</p> <p>7. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע .</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
י	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח מס' 1 בצמד קווים אלכסוניים בצבע צהוב בחלקו המערבי הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגל לטובת הציבור, ללא מגבלה כל שהיא.</p> <p>2. בחזית הפונה לדרך שעפט תבנה ארקאדה בקומת קרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. המעבר המקורה בשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>4. עומק הארקאדה מהחזית החיצונית של הבניין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ-3 מ'.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם 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>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יג	<p>מסחר</p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>ייתרו לפחות 20% 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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)	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						גודל מגרש כללי		
										12	237		1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
										68	412		1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
									1925	320	2726		1+2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	(4)	(4)	3	6	21.32 (3)	12.87	20	45 (2)	362.8 (1)	5638	1925	338	3375	1554	1+2	1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
	1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1+2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	1+2	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.
 ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 239% ..
 (2) תכסית בניה תת קרקעית לא תעלה על 80%.
 (3) גובה רצפת הגג יהיה 21.32 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 790.35. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
 (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ג. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
- ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
3	טופס אכלוס	נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה