

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/07/2022

תכנית מס' 101-0988865

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 18, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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: בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 18, ירושלים  
גוש 30408, חלקה 24.

מטרת התב"ע החדשה: הריסת בניין קיים ובניית בניין מגורים חדש בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה (שישמש כמסחר) וכן 4 קומות מגורים, מעל קומות חניה ומחסנים, מתחת לרחוב הנטקה.  
התכנית מציעה יחיד במגוון גדלים המתאימים לסטודנטים, לזוגות, לבודדים, משפחות וכו'.

2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959.  
החלקה נמצאת בציר רכבת קלה עתידי.

בחלקה התקבל היתר בניה 63/622 שאושר בתאריך 15.03.1964. היתר שהתקבל הינו עבור הבניין הקיים היום.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיים בניין מגורים שמיועד להריסה.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישי התכנית הינם בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 18, ירושלים

101-0988865 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **0.558 דונם**

1.4 סיווג 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**  
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 216790

קואורדינאטה Y 630740

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בשכונת 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	18	

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	24	

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 13



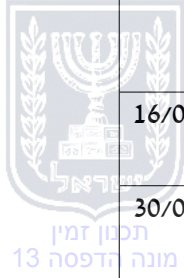
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
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
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593 לעניין סגירות החורף וקירוי לילי בשטחי המסחר.	החלפה	8593
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



## 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 קווי בניין, מספר קומות והריסה	11: 46 30/06/2022	דוד בלצקי	30/06/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2	14: 29 26/06/2022	משה אלבוחר	26/06/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	סקר עצים	09: 41 14/06/2021	אדיר אלוס	13/06/2021	11	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 46 11/07/2022	ראובן אלסטר	29/10/2020		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
בעלים	פרטי	מיטל אזגורי (1)			ירושלים		17	077-3452600	077-3452601	meital1cpa@gmail.com
בעלים	פרטי	יוכבד בן ממון גלמן			ירושלים	הרב שאולזון	32	00-0000000		arqdavman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב גב"ש 17.

**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
	עורך ראשי	דוד בלצקי		בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6495571	moshe@albocher-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ	אדיר אלווס		"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"	חגור	הנורית	102		03-9032190	office@adir- nof.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me- imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 בניין קיים ובניית בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 18, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ד'.

2. קביעת השימושים המותרים.

3. קביעת הוראות בניה:

א. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מגורים מעל 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 לעקירה.

9. קביעת הוראות בגין חניה.

10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

11. קביעת הוראת הפקעה.

12. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

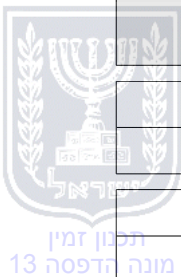
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	558	100
סה"כ	558	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	552.97	100
סה"כ	552.97	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר וגן ילדים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הריסת בניין קיים ברח' הנטקה 18 ובניית במקומו בניין בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מגורים מעל חניה ומחסנים מתחת למפלס הכניסה.</p> <p>2. בשלב היתר בניה תותרנה תכנון ובניית מרפסות זיז בחזית הפונה לרחוב הנטקה, מעל מדרכת הרחוב (מעל יעוד "דרך מאושרת").</p> <p>3. בשלב היתר בניה תותרנה בניית מרפסות זיז בשטח של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יחיד, כחלק מזכויות הבניה המרביות.</p> <p>4. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה, באישור מעבדה מוסמכת.</p> <p>5. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות "א" בצבע כחול, המצוי בקומה 1- (מפלס -2.97) של הבניין והיקפו כ-130 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות 6.1 להלן.</p> <p>6. יובטח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל ללא סגירות חורף.</p> <p>7. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ'.</p> <p>8. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים/חניון אוטומטי ובלבד שיהיו תת קרקעיים ובהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. תותר תוספת קומה לעת מתן היתר.</p> <p>3. חניה לאופניים תתאפשר בחדר ייעודי לכך ו/או במחסנים הפרטיים שגודלם 5 מ"ר ומעלה ובלבד שתהיה בקומות תת הקרקע ותישמר אליה גישה ישירה מתוך הבניין. מספר החניות יתואם מול מהנדס העיר ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. מעלית רכב בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ג	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים, וכל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הריסות הבינוי וקירות התמך המסומנות בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שימוש המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב, וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. מספר הקומות בבניין הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. קומת המסחר תיבנה במפלס הרחוב, ללא חציצה של מדרגות חוץ בין המדרכה לקומת המסחר, בהתאם למפורט בנספח בינוי. דרישה זו הינה מחייבת וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. תנאי לדיון בהיתר בניה יהא תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></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><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קו בניין עילי למרפסות יהיה כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p> <p>קו בניין תת קרקעי יהיה כמצוין בתשריט בשני קווי נקודה בצבע אדום.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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, בקני"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 מרכזיות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ד'
	<p>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 יהיה אישור התכנון המפורט לשטח הציבורי.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין טיפול במטרדים, מיקום מערכות אוורור ופליטות מזהמים בשטחי מסחר וכן עבור נספח סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>8. 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 מבונה בקומה 1- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>9. השימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b></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><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. 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><b>מסחר</b></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.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. תותרנה סגירות חורף או קירוי לילי עבור עסקים בשטח המיועד למסחר.</p>
יד	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>

מגורים ד'	4.1
<p>1. תנאי לאכלוס יהיה העברת השטח הציבורי בבניין, לעיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה, נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה, בשטח הניצב לרחובות שמריהו לויך והנטקה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה תפותח ברצף עם המדרכות הסמוכות, ללא מחסומים, גדרות והפרשי גובה.</p>	טו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4)	(4)	(4)	10	10	31.85 (3)	(2) 52			7812 (1)	4231	534	809	2238	558	בניין חדש	1	מגורים	ד'
(4)	(4)	(4)							292			15	277	558	בניין חדש	1	מסחר	ד'
									130		130			558	בניין חדש - גן ילדים	1	אחר	ד'
(4)	(4)	(4)	10	10	31.85 (3)	(2) 52	59.08	1475.63	8234 (1)	4231	664	824	2515	558	בניין חדש	1	>סך הכל<	ד'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(4)	בניין חדש	1	מגורים	מגורים ד'
(4)	בניין חדש	1	מסחר	מגורים ד'
(4)	בניין חדש - גן ילדים	1	אחר	מגורים ד'
(4)	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 עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה..
- (2) 20% אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר..
- (3) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני, חדר יציאה לגג וקומה טכנית.
- (4) כמסומן בתשריט.



## 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 למתן טופס אכלוס.	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.