

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
מחוז ירושלים
16.01.2009
נתקבל
תיק מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14042

שם תוכנית: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, 19 יח"ד
ברח' יהודה הנשיא 2, גונן, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית בחליטה ביום: <u>16.01.2009</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>איתן רפפורט</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
 הריסת בנין קיים 4 יח"ד, בן 2 קומות ובניית בנין חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ושלוש קומות חניה ומחסנים מתחת לקומת כניסה.
 התכנית המוגשת מיועדת ל-19 יח"ד חדשות, במקום 4 יח"ד לפי תב"ע 4565.א.
2. **רקע תכנוני לתכנית**
 התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 4565 שקיבלה תוקף בתאריך 14.11.1996 ויעוד המגרש - אזור מגורים מיוחד.
 הבנין הקיים נבנה לפני כ-30 שנה.
 תוספות הבניה התקבלו לפי היתרי בניה מס' 95/535.0-2.
 בתאריך 13/04/2010 נפתח תיק 95/535.4 שנמצא בתהליכים. מהות הבקשה היא: שימוש חורג מהיתר הבניה, הפיכת שתי הדירות הקיימות בקומת הקרקע ל-4 חנויות.
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
 בחלקה קיים בניין בן 2 קומות ל-4 יח"ד.
 בבנין קיימת עבירת בניה. התכנית מבקש הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש בן 7 קומות.
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**
 מגיש התכנית הוא חוכר:
5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, 19 יח"ד
ברח' יהודה הנשיא 2, גונן, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

14042

מספר התוכנית

805.00 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

02.12.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218950
קואורדינטה Y 629250

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' גונן, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה
רחוב
מספר בית
גונן
יהודה הנשיא
2

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30172	• מוסדר	• חלק מהגוש	186, 185	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א4565	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1953 א -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1953 א.	2325	02/06/1977 טי"ז סיוון תשל"ז
4565 א -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 4565 א.	4456	14/11/1996 ג' כסליו תשנ"ז
5166 ב' חניה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשע
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02.12.2012		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02.12.2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02.12.2012	1		1:200	• מחייב חלקיית*	נספח בניוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-8655281		רח' יהודה הנשיא 2/1, ירושלים				053224085	חממי ניסן	

יזם בפועל 1.8.2										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלמים	
				רח' יהודה הנשיא 2, ירושלים				מדינת ישראל			
				רח' יהודה הנשיא 2/1, ירושלים			053224085	חממי ניסן			
				רח' יהודה הנשיא 2/1, ירושלים			050623321	כיבי נחום			
				רח' יהודה הנשיא 2/2, ירושלים			043431352	חממי תמר			
				רח' יהודה הנשיא 2/2, ירושלים			040647091	חממי עדי			
				רח' יהודה הנשיא 2/3, ירושלים			68725878	שושנה גיקי			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			68725878	שושנה גיקי			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			4150949	טובי נעמי			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			05866461	טובי דורית			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			05981035	טובי יוסי			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			02463433	טובי אביבה			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			029604980	קטיעי (טובי) שרונה			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			033465286	טובי חודיה			
				רח' יהודה הנשיא 2/4, ירושלים			038828927	טובי איתנה			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	02-6447268	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
meimad@meimad-r.co.il	02-6522596	0505331854	02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים			502	002408938	ראובן אלסטר	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בניין חדש עבור 19 יח"ד ברח' יהודה הנשיא 2, גונן, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- 2.2.3 הגדלת מספר קומות משתי קומות מעל הקרקע לשבע קומות מעל מפלס +0.00 ושלוש קומות מתחת למפלס +0.00.
- 2.2.4 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.5 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.
- 2.2.6 קביעת מס' יח"ד ל-19.
- 2.2.7 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.10 קביעת סך השטחים ל 3769.00 מ"ר מתוכם 148.00 מ"ר שטח עיקרי למסחר, 1882.00 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 138.00 מ"ר עיקרי למרפסות סגורות, 1601.00 מ"ר שירות. (שירות למעברים -190.00 מ"ר, שירות ל מחסנים 170.00 מ"ר, שירות לחניה 1241.00 מ"ר).
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 2.2.13 קביעת הוראות בגין דרך לביטול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.805	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תביע 4565א		2168.00	+1588.00	580.00	מ"ר	מגורים ומסחר
		19	+15	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח לפופים		תאי שטח		יעוד
חזית מסחרית	דרך לביטול	הריסה	מ"ר	מגורים ד'
1	1	1	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100.00	805.00	90.68	730.00
		9.32	75.00
100.00	805.00	100.00	805.00

↓

מגורים מיוחד	דרך	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניין
	<p>תותר הריסת בנין קיים ובינוי של בניין חדש בן שבע קומות ל 19 יח"ד, שתי קומות חניה וקומת מחסנים אחת.</p>
ב.	קווי בניין
	<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
	<ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל מפלס 0.00 + כאשר בקומה חמישית והששית נסיגה של 2 מטר ב- חזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך מקונטור קומה שישית. • מפלס הכניסה הקובעת הינו 708.50=0.00+ (100 ס"מ גבוה מפני המדרכה הסמוכה). • שטח לובי הכניסה לבנין לא יפחת מ- 15 מ"ר. • תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים. • גובהה של הגדר הבנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל- 110 ס"מ ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר ויהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין. • מעל גובה הגדר תותר גדר חיה בלבד. סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת. • קולטי השמש ישולבו על גג הקומה השביעית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי. • גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ'. • מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין. • בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסות ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ', ושטחן הכולל לקומה לא יעלה על 20 מ"ר. • סגירת מרפסות תיחשב כסטייה ניכרת. • מרפסת זיזית תהייה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו הבניין. • דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית לא יהיו דירוגים לצד הדרך או שצ"פ. • בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהייה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא. • מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. הגדרות: מרפסת זיזית: מרפסת אשר צלעותיה אינן מחוברות למעטפת הבניין, למעט אחת. מרפסת פנימית: מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין. פרגולה: בהתאם לתקנות העזר. • מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. • לא תותר הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה. • לא תותר הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. • לא תהיה חזית רציפה מעל אורך 30 מ'. • היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית המתאר 2000 לירושלים. • חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים.

		<ul style="list-style-type: none"> • אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר. • תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר. • יאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר. • חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. • יותרו חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשתי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות. • היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1.5:1 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה). • תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג. • גגות המבנה יהיה שטוחים. • לא תותר כל בנייה על הגג. • מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. • המתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה השביעית. • על גג הקומה המלאה תותר העמדת מתקנים לשימוש הבניין, כדוגמת המסומן בנספח הבינוי, אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר בהיתר הבנייה.
ד.	קולטי שמש	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה.	פסולת בניין	<p>א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ו.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 הוועדה 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>
ז.	חניה	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
ח.	סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מסי יח"ד בבניין יהא 19 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-19 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. עיצוב אדריכלי – ראה סעיף 4.1.2 ג' וכל סטיה מהאמור בסעיף זה יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>5. תותר חזית מסחרית עד 50% משטח העיקרי של קומת קרקע, שלא יעבור את 150 מ"ר, המגביל מביניהם. כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

ט.	בנין/גדר/מדרגות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
י'.	חלחול מי נגר
י"א.	חזית מסחרית
י"ב.	חובת ציפוי באבן
המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	ייתרו לפחות 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
על החזית המסחרית המסומנת בתשריט בקו בצבע סגול יחולו ההוראות הבאות: תותר חזית מסחרית עד 50% משטח העיקרי של קומת קרקע, שלא יעבור את 150 מ"ר, המגביל מביניהם.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. אישור חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בתשריט	כמסומן בתשריט	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לידום (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגיש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת								עיקרי שירות	עיקרי שירות חניה						
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	צידו-ימני	3	7	22.40*	45.80	23.60	19	449.81	3621.00	1241.0	278.00	-	82.00	2020.00	148.00	1	מגורים מסחר	מגורים ד'
		צידו-שמאלי							18.38	148.00									

*תותר מעקה מעל גובע זה.
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	הבניה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חממי ניסן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: בלצקי דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

חוכרים	שם: חממי ניסן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: ביבי נחום	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: חממי תמיר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: חממי עדי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: שושנה ג'קי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: שושנה ג'קי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: טובי נעמי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: טובי דורית	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

שם: טובי יוסי	חתימה:	תאריך:	חוכרים
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: טובי אביבה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: קטיעי (טובי) שרונה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: טובי הודיה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: טובי איתנה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	