

פנימי
לשכת התכנון מחוז ים
מבא"ת 2606-07-17

תכנית מס' 11427 א'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11427 א'

שם תוכנית: הריסת מבנה והקמת בניין חדש-רח' עוזיאל 38, שכונת בית וגן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.7.14</u></p> <p>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>גלית זילבר</u> תאריך: _____ יוש"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. הבניין ממוקם ברח' עוזיאל 38 בשכונת בית וגן. המגרש תלול למדיי ומתנשא מעל הרחוב. לאורך החזית הדרומית של המגרש קיים שביל הולכי רגל. בחלקו העליון (מערבי) של המגרש קיים בניין חד קומתי קטן. הכניסה אל המגרש דרך שביל הולכי הרגל. הבניין מיועד להריסה ע"פ בקשה להיתר 05/262.1.
2. בחלקה זו הוגש היתר בנייה שמספרו 05/262.1 הכולל בניין בן 3 קומות (קומה עליונה חלקית) מעל קומת מחסנים, קומת חנייה תת-קרקעית וקומת מסד. בבניין מוצעים 6 יח"ד. הבקשה אושרה בועדה המקומית אך טרם הונפק היתר בנייה.
3. במקום חלה תכנית 1072, המעניקה זכויות בנייה בהיקף 75% (3 קומות). אין מגבלה על מספר יחידות הדיור בתכנית התקפה.
4. תכנית זו מציעה תוספת של 3 קומות מעל 3 הקומות המאושרות, ובסה"כ 6 קומות ושתי קומות חנייה תת קרקעיות. סה"כ מוצעות בתכנית 13 יח"ד (בקומה השנייה עד החמישית 3 יח"ד לקומה ובקומה השישית יח"ד אחת גדולה. קומת הקרקע מיועדת למסחר (כ-200 מ"ר) ולמחסנים שחפורים בתוך ההר.
5. הבניין עדיין לא בנוי בפועל. אין עבירות בנייה.
6. הבעלות בקרקע היא פרטית – של יזם התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הריסת מבנה והקמת בניין חדש – רח' עוזיאל 38,
שכונת בית וגן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

א'11427

מספר התוכנית

ד' 0.776

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

2.07.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

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
- 217680 קואורדינטה X
630680 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת בית וגן, רחוב עוזיאל 38
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה בית וגן
רחוב עוזיאל
מספר בית 38

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק מהגוש	53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ליך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ליך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.2.1966	י.פ. 1258	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 1042	ביטול	1042
י תמוז ה'תשי"ט 16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (לרבות השינויים שנקבעו לה) ממשיכות לחול.	ביטול	תכנית מתאר 62
20.1.2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166ב'
06.04.96	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ר. מחוזית	מ. זיידמן	8.4.2010		ל.ר.	17		ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ר. מחוזית	מ. זיידמן	8.4.2010		גליון אחד	ל.ר.		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ר. מחוזית	מ. זיידמן	8.4.2010		גליון אחד	ל.ר.		1:100	• מנחה לשחלק מהתענוגים מחייבים*	נספח בניין ופיתוח

*הנספח מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, גובה מירבי וחלוקת שימושים לפי קומות בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבבים לפי עצמם תגברנה החוראות על המהיבבים לפי המנחים יגברו המסמכים המהיבבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המהיבבים לפי עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	דוא"ל	0265619769		025619769	רח' טשרניחובסקי 30, ירושלים	ל.ר.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

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.

הגדרת מונח	מונח
------------	------

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**

בניית בניין מגורים חדש בן 13 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים די
2. קביעת בינוי עבור הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל שתי קומות תת-קרקעיות.
3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-2664 מ"ר (מתוכם 1387 מ"ר שטחים עיקריים ו-1277 מ"ר שטחי שירות).
5. קביעת מספר הקומות ל-6 ממפלס ה-0.00 ו-2 קומות תת-קרקעיות.
6. קביעת מסי היחידות המכסימלי ל-13 יח"ד.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנה חד קומתי קיים.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, העתקה ושימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.776

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עי"פ תכנית 1042		1219 מ"ר	705+ מ"ר	514 מ"ר*	מ"ר	מגורים
עי"פ בקשה להיתר 05/262.1		13 יח"ד	7 יח"ד +	6 יח"ד	מסי יח"ד	
		168 מ"ר	168+ מ"ר	----	מ"ר	מסחר

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' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח בנפחים				תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	עצים לעיירה	עצים להענקיה	עצים לשימור	הריסה	
1	1	1	1	1	מגורים ד'
					דלד
					2

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

3.2. טבלת שטחים

מוצב מועצ			מוצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
88%	685	מגורים ג'	88%	685	מגורים 1
12%	91	דלד	12%	91	דלד
100%	776	סה"כ	100%	776	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים ג
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים + חזית מסחרית בקומת הקרקע
	4.1.2	הוראות
<p>א. תותר בנייה בשתי קומות מתחת למפלס הכניסה ובשש קומות מעל מפלס הכניסה בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפתוח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גבה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, חלוקה לפי שימושים, קווי בניין מירביים, גבה קומה מירבי מרצפה לרצפה, גבה מירבי לקומת המסחר, וגודל מחסנים מירבי.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע תכלת לבנייה תת קרקעית.</p> <p>ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 13 יח"ד.</p> <p>ו. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע לשימושים שאינם מחוללי רעש וריחות. השטח המירבי הכולל של המסחר לא יעלה על 200 מ"ר. השטח נטו של כל חנות/משרד לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ח. מפלס $0.00 = +811$ מעל פני הים.</p>	א.	הוראות בינוי
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</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 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), צנורות ביוב ומיסראשיים וכיצא בזה – תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר</p>	ב.	תנאים להיתר בנייה

<p>יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ל-13 יח"ד המאושרות בתכנית זו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע ה הפיצוי הנופי, הכל באחריות היוזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-יג.</p> <p>6. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת העצים החלופיים (עצים בוגרים), הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-יג.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקום חדרי האשפה עבור המגורים ועבור המסחר.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת לפתוח הדרך בגבולות המגרש.</p>		
<p>המבנים וחלקי המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי והפתוח מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת בניה או חפירה ראשון נתחומי התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתרועל חשבונם.</p>	מבנים להריסה	ג.
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970</p>	פסולת בניין	ד.
<p>על פי חוק העתיקות, התש"ל-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>	רשות העתיקות	ה.
<p>א. בגנות שטוחים קולטי השמש יהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ו.
<p>העצים המסומנים בתשריט לשמור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	עצים לשימור	יא.
<p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות של עיריית ירושלים.</p>	עצים לעקירה	יב.
<p>העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת הגננות של עיריית ירושלים. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היוזם.</p>	עצים להעתקה	יג.
<p>כפיצוי נופי באחריות היוזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 5 עצים חלופיים בגודל 9, גבה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום ובתאום עם מחלקת שפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	עצים לנטיעה	יד.

טו.	תנאי לטופס איכלוס	תנאי לטופס איכלוס יהיה בדיקת נציג מחלקת הגנות של עיריית ירושלים את העצים, את חיוניותם ואת חיבורם למערכת ההשקיה.
טז.	חנייה	1. החנייה תהיה תת-קרקעית כמצויין בנספח הבינוי. 2. מס' מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
יז.	גדרות וקירות תמך	1. גבה הגדר לא תעלה על 120 ס"מ ממפלס הייחוס. 2. למעט הקיר האחורי (מערבי) של החלקה לא יעלה גבה קירות התמך על 3.5 מטרים.
יח.	חפירה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באשור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יט.	גמישות	יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגבה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1) רק אם שוכנע מהנדס העיר כי השינוי נצרך עקב אילוצי השטח, ובלבד שמספר הקומות לא יעלה 6 קומות והחנייה תהיה תת-קרקעית.
כ.	סטיה ניכרת	1. גבה הבנייה המירבי מחייב. כל הגבהה מעבר לגבה המירבי המצויין בנספח מס' 1 יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. קווי הבנייה המירביים בתשריט התכנית מחייבים. הקטנת ההמירווח לגבול המגרש יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 3. מספר הקומות בתכנית זו מחייב וכל תוספת קומה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 4. חריגה מהשימושים המותרים של מסחר שאינו מחולל רעש וריח יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 5. לא יותר בשטח המסחרי שמוש לצרכי מזון, הסעדה, בתי קפה ומכולת. סטייה ממגבלה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).
כא.	חזית מסחרית	1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר 62 לגבי חזית מסחרית. 2. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של בניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס – 1980.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

אזורי	מספר יחיד	מספר יחידים (יחיד לזוג נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אזורי	שטח בנייה במ"ר		גודל מרש/ (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד					
				מתחת לקומות	מעל לקומות			שטח בנייה	שטח בנייה								
לפי תשר יט	לפי תשר יט	לפי תשר יט	2	6	20*	19	13	80% (45%) מעל הקרקע	389 (240) מעל בנייה	2664	1020	-----	257	1387 (168 למסחר)	685	1	מגורים ד
אזורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לקומות	מעל לקומות	קווי בנין (מטר)	מספר יחיד	תבנית (%) משטח תח השטח	אזורי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטח שירות	עיקרי	שטח שירות	מעל לבנייה לקומות עיקרי	גודל מרש/ (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובחריטים), התשי"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

* מדוד בין מפלס 0.00 המצויין בנספח מס' 1 (+81.1 מעל פני הים) ועד מפלס רצפת הגג. מעל גבה זה יותר מעקה תיקני וכן חדר יציאה לגג.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הוראות רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלשה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאשור הועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לתיק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965, וכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי הביצוע**

הבנייה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית – 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 23.7.14 מספר תאגיד:	חתימה: שלם שקעות בע"מ 5135377	שם: דלית סופר בשם החברה תאגיד/שם רשות מקומית: א.צ. שלם בנייה והשקעות	מגיש התוכנית
תאריך: 23.7.14 מספר תאגיד:	חתימה: מ. זיידמן מ.ר. 39943	שם: מיקי זיידמן תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: לא רלוונטי תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 23.7.14 מספר תאגיד:	חתימה: שלם שקעות בע"מ 5135377	שם: דלית סופר בשם החברה תאגיד: א.צ. שלם השקעות ובנייה	בעל עניין בקרקע