

1000220633-1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

### הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנית מס' 101-0061952

הרחבת יח"ד ברח' ימימה 26, 28, מורדות בית וגן, ירושלים.

**משרד הפנים**  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
01-02-2014  
**נתקבל**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

| מתן תוקף            | הפקדה                |
|---------------------|----------------------|
| חותמת הועדה המקומית | חותמת הועדה הניקומית |
| שם ותפקיד החותם     | שם ותפקיד החותם      |

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27.6.13

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 12.8.14  
יו"ר הוועדה המחוזית: [Signature]



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| חותמת הועדה המחוזית | חותמת הועדה המחוזית |
| שם ותפקיד החותם     | שם ותפקיד החותם     |

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
הרחבת יח"ד קיימות ברח' ימימה 26-28, שכונת בית וגן, ירושלים,  
גוש 30202, חלקות 33, 44, 93, מגרשים 77, 78  
מטרות התב"ע: תוספת בניה ל 2 יח"ד קיימות.

2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה במקום הינה א3366, אזור מגורים 5 מיוחד.

בחלקה קיימים היתרים לבניה אשר נבנו בשנים הקודמות, שמספרם 98/48.1, 98/48.2, 98/48.3.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקות קיימים בנינים בני שתי קומות מעל קומת מרתף.

חלק מהשטחים הנוספים על היתר, המבוקשים בתב"ע זו - קיימים בפועל ומסומנים בקו אדום מקווקו בנספחה הדפסה 12 הבינוי.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית בעל זכות בנכס.



תכנון זמין

מונה הדפסה 12



תכנון זמין

מונה הדפסה 12



תכנון זמין

מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

הרחבת יח"ד ברח' ימימה 26, 28, מורדות בית וגן,  
ירושלים.

101-0061952

0.498 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מחדרות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217300 קואורדינאטה X

630175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' מורדות בית וגן, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|---------|-------|----------|-------|
| ירושלים | ימימה | 28       |       |
| ירושלים | ימימה | 26       |       |

מורדות בית וגן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30202    | מוסדר   | חלק           |                     | 34, 44, 93        |

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

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| א/3366            | ביטול   | תכנית זו מבטלת הוראות | 4436               | 4531                    | 15/08/1996 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנית מס': 101-0061952 - שם התכנית: הרחבת יח"ד ברח' ימימה 26, 28, מורדות בית וגן, ירושלים.

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
|                   |         | תכנית מס' 3366 / א.   |                    |                         |            |
| 5022              | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | 4393               |                         | 22/03/1996 |
| 166 / ב           | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.         | 6052               |                         | 21/01/2010 |
| 62                | ביטול   | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62  | 687                |                         | 16/07/1959 |



תכנון זמין  
מזונה הדפסה 12



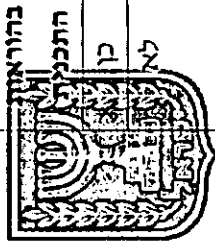
תכנון זמין  
מזונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מזונה הדפסה 12

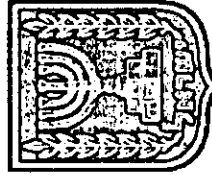
**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

| סוג המסמך            | תחלה  | קנה   | מספר | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר   | תאריך יצירה | תיאור המסמך  | סוג המסמך            |
|----------------------|-------|-------|------|-------------|------------|-------------|-------------|--|----------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |       |      |             | דוד בלצקי  |             |             |  | הוראות התכנית        |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1    |             | דוד בלצקי  |             |             | תשריט מצב מוצע   | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| בניוי ופיתוח         | מחייב | 1:100 | 1    | 28/04/2013  | דוד בלצקי  | ועדה מחוזית | 15/01/2014  | מחייב לעניין גובה, מסי קומות, מסי יחיד, קווי בניין, שטחי בניה. | בניוי ופיתוח         |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:250 | 1    | 28/04/2013  | בלצקי דוד  | ועדה מחוזית | 15/01/2014  |  | מצב מאושר            |



תמונת זמין  
מונה הדפסה 12

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

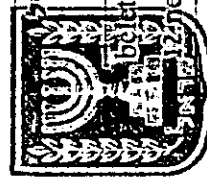


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל               |
|----------------|-----------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------------|-----|---------------------|
| בעלים          | סוון עזרן |               |          | ירושלים | ימימה | 26  | 050-5220086 |     | beletsky@012.net.il |



תכנון זמין  
מאגזין תדפסה 12

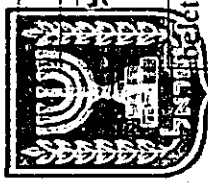
**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל               |
|-------|-----------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------------|-----|---------------------|
| בעלים | סוון עזרן |               |          | ירושלים | ימימה | 26  | 050-5220086 |     | beletsky@012.net.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|----------|-----|-------------|------------|----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דוד בלצקי   | 45834         |          | ירושלים | פורת לאה | 19  | 072-2121107 | 02-6447268 | beletsky@012.net.il  |
| מורד           | מורד      | שאל יורבסקי | 760           |          | ירושלים | הצפורן   | 3   | 02-6763103  |            | normaneven@yahoo.com |



תכנון זמין  
מאגזין תדפסה 12

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת יח"ד ברח' ימימה 26, 28, מורדות בית וגן, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
2. קביעת בינוי להרחבת קומת המרתף, לשם הרחבת יח"ד בקומה שמעל, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בניה ביקף של 627.46 מ"ר סה"כ מתוכם 426.00 מ"ר שטח עיקרי, 201.46 מ"ר שירות.
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
7. קביעת קווי בניין להקמת תוספות הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.498

שטח התכנית בדונם



| הערות                  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|------------------------|-------------------|-------|-------------|------------|------|----------------|
|                        | מפורט             | מתארי |             |            |      |                |
| מאושר ע"פ היתר 98/48.3 | 2                 |       |             | 2          | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| מאושר ע"פ תב"ע 3366 א' | 426               |       | +126        | 300        | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

תכנון זמין  
מזנה הדפסה 12

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גונבר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |



| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1              |

תכנון זמין  
מזנה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                | מ"ר    | אחוזים |
|---------------------|--------|--------|
| אזור מגורים 5 מיוחד | 503.52 | 100    |
| סה"כ                | 503.52 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 503.45    | 100          |
| סה"כ      | 503.45    | 100          |



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תותר הרחבת קומת המרתף, לשם הרחבת יחיד הקיימות בקומה שמעל, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> |
| ב     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>מספר יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על יחידת דיור אחת בכל חלקה ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p>  |
| ג     | <p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>  |
| ד     | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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).</p>  |
| ה     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>   |
| ו     | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>  |
| ז     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

| 4.1 | מגורים ב'  |
|-----|--|
|     | <p>יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>   |
| ח   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>  |
| ט   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>   |
| י   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>   |
| יא  | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני יתואם עם מנהל העיר.</p>   |
| יב  | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</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 דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות 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 חלק מתחום התשתית המצויים בתוך המקרקעין. 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. חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

| 4.1 | מגורים ב'  |
|-----|--|
| יג  | <p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"יח - 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>   |
| יד  | <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>בתכנית הכוללת חפירה:<br/>ותור הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>  |
| טו  | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידן חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרגת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> |
| טז  | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום, מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ב. סימון בתשריט- עצים לשימור:</p> <p>9 עצים: בתוך החלקה 4 עצים לשימור: 4 עצי פרי מס' 6 - 9, בסמוך לחלקה 5 עצים לשימור בתחום הציבורי, 2 מילה סורית (מס' 1, 2), 1 אלון השעם (מס' 3), 2 ספיון השעווה (מס' 4, 5)</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



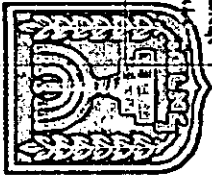
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



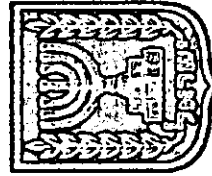
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הקניסה<br>(מטר) | צפיפות | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |               |               |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|--------------------------|---|--------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|-----------------------|---------|-------|------|
|                  |                          |   |        |              |                         |                                | מתחת לבניסה<br>הקובעת | עיקרי<br>שרות | עיקרי<br>שרות | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |      |
| (2)              | 1                        | (1) 8.5                                 | 4.02   | 2            | 59.52                   | 125.99                         | 627.46                | 173.3         | 126           | 28.16             | 300                   | 498     | 1     |      |
|                  | 2                        |   |        |              |                         |                                |                       |               |               |                   |                       |         |       |      |
| צווי-<br>שטח (2) | מתחת<br>לבניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                 |        |              |                         |                                |                       |               |               |                   |                       |         |       |      |
| מספר זדפסה 12    |                          |   |        |              |                         |                                |                       |               |               |                   |                       |         |       |      |




צווי-שטח (2)  
מספר זדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

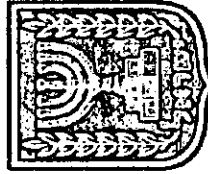
|   |  |         |       |           |
|---|--|---------|-------|-----------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 12</p> | קו בנין<br>(מטר)                         | תאי שטח | שימוש | יעוד      |
|   | <p>קדמי<br/>(3)</p> <p>אחורי<br/>(2)</p> | 1       |       | מגורים כ' |

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

**הערה ברמת הטבלה:**  
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בתואם לתקנת התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, 1992 לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) כמסומן בנספח הביטוי.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט.


 תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**



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

**7. ביצוע התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב                                    | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1        | הרחבת הבניה בכל חלקה בנפרד תבוצע בהינף אחד. |        |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**8. חתימות**

|             |                              |      |        |
|-------------|------------------------------|------|--------|
| מגיש התכנית | שם:                          | סוג: | תאריך: |
|             | סוזן עזרן<br>שם ומספר תאגיד: |      | חתימה: |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

|                 |                              |       |        |
|-----------------|------------------------------|-------|--------|
| בעל עניין בקרקע | שם:                          | סוג:  | תאריך: |
|                 | סוזן עזרן<br>שם ומספר תאגיד: | בעלים | חתימה: |

|             |                              |           |        |
|-------------|------------------------------|-----------|--------|
| עורך התכנית | שם:                          | סוג:      | תאריך: |
|             | דוד בלצקי<br>שם ומספר תאגיד: | עורך ראשי | חתימה: |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12