

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0072579

תוספת בניה בבנין ברחוב החבצלת פינת רחוב מונבז, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 101-0072579
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' ביום 21/9/15
 מנהל תחום
 יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בפינת הרחובות נביאים-מונבז-חבצלת במרכז העיר. גוש 30052, חלקה 148.
2. במגרש קיים בניין היסטורי דו-קומתי מעל קומת מרתף חלקית. הבניין בנוי אגף צפוני בן קומה אחת, אגף דרומי בן שתי קומות ואגף מרכזי המהווה את עיקר הבניין הבנוי שתי קומות + גג רעפים. בבניין המקורי היו 5 יחיד - 3 בקומת הקרקע ושתיים בקומה העליונה. בשנת 2007 אושר בהחלטת ועדה שימוש חורג למוסד העוסק בעזרה לנזקקים בתחום האופטיקה וכן אושרה תוספת מעלית.
3. התכנית מציעה הרחבה של הבניין באמצעות תוספת של 2 קומות על האגף המרכזי של הבניין בלבד (התוספת הנ"ל בנויה בפועל). שני האגפים הקיצוניים יושארו כמו שהם. הקומה התחתונה מבין השתיים המוצעות בנויה על קונטור האגף המרכזי באבן ובפרטי בנייה הדומים לקיים. הקומה העליונה מוצעת בנסיגה ביחס לקומה החדשה שמתחתיה ובנויה מחומרים "קלים" ומודרניים.
רקע תכנוני לתכנית:

1. המבנה הנ"ל הוא מבנה היסטורי נאה. ברמה הנפחית הבניין מורכב מ-3 גושים פשוטים ורגילים למדי, אך הוא מצטיין בעבודת אבן יפה ובפרטי פתחים מיוחדים, המופיעים בשני הגושים הדרומיים של המבנה. הבניין מופיע בספריו של קרויאנקר וכן בכרססת השימור של עיריית ירושלים. ועדת השימור של העירייה וגם הועדה המחוזית החליטו על שימור המבנה והמליצו על עריכת תב"ע חדשה למקום.
 2. עם זאת, התב"ע התקפה במקום (תכנית מס' 1024), מייעדת את הבניין להריסה ומורה על בניית מבנה חדש תחתיו ע"פ קווי בניין שאינם תואמים את המבנה הקיים ותוך כדי הקצאת אחוזי בנייה כמקובל ב"אזור מגורים מס' 2 - 120%.
 3. התכנית המוצעת מבטלת את דרישת ההריסה ומשמרת את הבניין.
 4. במקביל היא קובעת את צורת תוספת הבנייה המממשת את זכויות הבנייה הקיימות - 120% + תוספת בניה של עד 20% מהשטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(16).
 5. בקביעת גובה המבנה, נשמרה ההגבלה הקיימת בתכנית 1024 - 4 קומות.
 6. התוספת המוצעת תחזור על האלמנטים ופרטי הבניה האפייניים של הבניין וכן על גג רעפים ארבע שיפועי האפייני לאזור ולתקופה בה נבנה הבניין.
 7. מתנהל תיק עברת בניה שמספרו: 2007/644 מתאריך: 20/09/2007.
 8. קיים היתר לתוספת מעלית שמספרו: 2007/618.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
- במסגרת הבנייה עבר הבניין שיפוץ משמעותי, הוא נוקה בהתזת חול, חוזק קונסטרוקטיבית, הוחלפו מעקות ומדרגות רעועים והוסרו ממנו תוספות טיח מאוחרות שונות. בזכות השיפוץ, שנעשה תוך הקפדה על שיתוף העבר, הוחזר לו הדרו הראשוני. כן נבנתה גדר חדשה ע"מ לפנות שטח שהופקע בזמנו, אך נותר בתחום החצר של המבנה.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
- מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת בניה בבנין ברחוב החבצלת פינת רחוב מונבז, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0072579 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.616 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 14, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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 221090
 קואורדינאטה Y 632295

1.5.2 תיאור מקום ירושלים רח' הנביאים פינת מונבז והחבצלת.

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	מונבז	2	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	לא מוסדר	חלק	148	

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

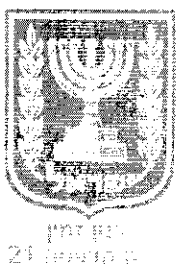
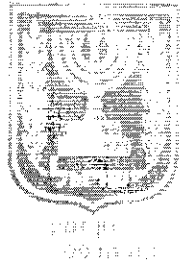
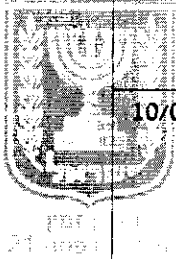
לא רלוונטי

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
1024 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו לתוכנית 1024 ממשיכות לחול.	989		10/01/1963
62 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 62	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיקי זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מיקי זיידמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית		1	16/09/2015	זיידמן מיקי	ועדה מקומית	16/09/2015	מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין, שטחי בניה וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/09/2015	זיידמן מיקי	ועדה מקומית	16/09/2015	גליון: 1	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	לורנט לוי			ירושלים	מונבז	2	02-6232234	02-9962919	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לורנט לוי			ירושלים	מונבז	2	02-6232234	02-9962919	

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	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819	072-2505819	mzaidman1@012.net.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		mshv@mshv.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בניה ותוספת קומות לבניין קיים.
ברחוב החבצלת פינת רחוב מונבז, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



ת.ת.מ. 21

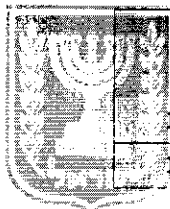
- א. קביעת בנוי לתוספת שתי קומות (קיימות בפועל) מעל שתי קומות קיימות וקומת מרתף חלקית, לשם הרחבת הבניין הקיים. הכל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בפועל.
- ב. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ג. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
- ד. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. ביטול ההוראה להריסת הבניין הקיים וקביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



ת.ת.מ. 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.616



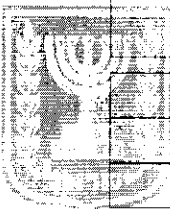
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי המאושר בתוכנית 1024			-1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי המאושר בתוכנית 1024	861.6		+122.6	739	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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

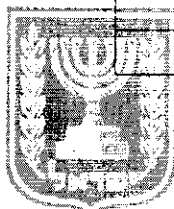


יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
		מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

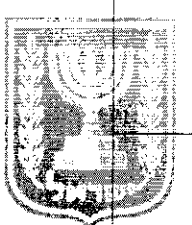
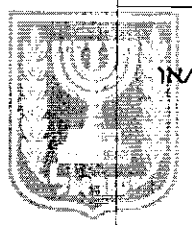
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	616	100
סה"כ	616	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	621.74	100
סה"כ	621.74	100

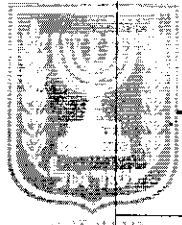


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן. תותר תוספת שתי קומות וחלל כלוא בגג רעפים (קיים במעל), לשם הרחבת הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבנוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבנינו יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. כל יתר הוראות תוכנית 1024 שלא שונו במפורש בתוכנית זו 725719, ממשיכים לחול ללא שינוי.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק יב' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכו'. 2. תשמר גישה חפשית לכל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>הבנין המתוחם בתשריט בצבע סגול הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסת בנין לשימור. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p>



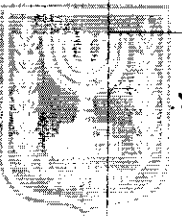
<p>4.1</p>	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור כמפורט להלן: -תוספת שתי קומות וחלל כלוא בגג רעפים (קיים בפועל), לשם הרחבת הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. -תוספת מעליות ומדרגות חיצוניות. 4. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p>
<p>ז</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 3. הוראות השימור כמצוין בנספח מס' 1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת בתוכנית) התשס"ב 2002.</p>
<p>ח</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"ן 1980.</p>
<p>ט</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינו הפסולת יעשה ע"י זום התוכנית ועל חשבוננו.</p>
<p>י</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>יא</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 ופיתות, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>



תכנון ז"ר
 מונה



תכנון ז"ר
 מונה



תכנון ז"ר
 מונה

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התוכנית.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב חזיתות הבניין ותיקון הבניה שנעשתה בפועל.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפוץ המדרכה הצמודה לחלקה, בתיאום עם אדריכל העיר.

6. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום המדרכה, הכביש וכל התשתיות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, בתיאום ולשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי אחר ההוראות בסעיפים: 4.1.2 ב' (גגות), 4.1.2 ג' (חניה), 4.1.2 ד' (שימור), 4.1.2 י' (שמירה על עצים בוגרים), 4.1.2 ג' (חשמל).

8. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף התברואה בדבר תכנון ובצוע מתקן אשפה לשביעות רצון אגף התברואה.

9. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בדבר הכשרת רחבת היערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה ובדבר תכנון חדר המדרגות, הכל לשביעות רצון המחלקה לשירותי כבאות.

שמירה על עצים בוגרים

יב

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

2. הוראות שימור: כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

3. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.

ניהול מי נגר

יג

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להתדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.

2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.

3. תכנון התצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי				
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	55	1133	39 (1)	232.4	861.6	616	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)									

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

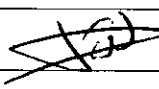
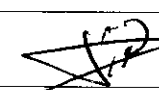
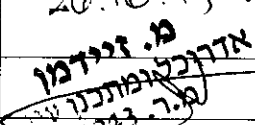
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	ללא

7.2 מימוש התכנית

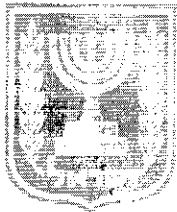
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: לורנט לוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 17.09.15 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: לורנט לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 17.09.15 חתימה: 
עורך התכנית	שם: מיקי זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 26.10.15 חתימה:  מ. זיידמן אדריכלות תכנון מ.ר. 243



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל