

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101-0222901

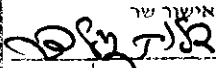
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0222901

הקמת יח"ד חדשה ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשייך ג'ראח, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.7.16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית 

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0222901 שם תכנית : הקמת יח"ד חדשה ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשייך ג'ראח, ירושלים.

מדובר בחלק מחלקה 9 בשטח הנמצא בשכונת המגורים שייך ג'ראח שגודלו כ- 1.326 דונם (גוש 30505, חלקה 9), על פי תב"ע 2969 השטח מיועד לאזור מגורים 1 ושטח ציבורי פתוח.

התכנית מציעה :

1. הקמת מבנה חדש ותוספת שתי קומות חדשות מעל בניין קיים.
 2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 למגורים ב לשם הגדלת אחוזי הבניה.
 3. שינוי יעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב.
 4. שינוי יעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה.
 5. קביעת הוראות בגין שימור המבנה ההיסטורי.
- רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

בניין קיים אין עבירת בניה.

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

בניה המותחמת בצבע אדום בנספח הבינוי היא בניה מוצעת, מה שמותחם בצבע הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ולקיים בשטח.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת יח"ד חדשה ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשייך ג'ראח, ירושלים
		מספר התכנית	101-0222901
1.2	שטח התכנית		1.326 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221625

קואורדינטה Y 633425

1.5.2 תיאור מקום שייך ג'ראח צפון לכביש שמעון הצדיק ומזרחה לכביש בר לב

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	שמעון הצדיק	20	

שכונה שייך ג'ראח צפון לכביש שמעון הצדיק ומזרחה לכביש בר לב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	מוסדר	חלק		9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/1989	1292	3616	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 2969.	ביטול	2969
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עליכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	22/12/2015	שי דרור	01/05/2015			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות שימור
לא	תיק קדם תיעוד אינו חלק ממסמכי התכנית הסטטוריים	20/12/2015	באסם עליאן	07/12/2015	65		רקע	
לא	מחייב לגבי גובה בניין, מספר הקומות, ושימור.	20/12/2015	באסם עליאן	20/12/2015		1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	מצב מאושר	08/11/2015	באסם עליאן	07/11/2015		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
	פרטי	עלי שקיראת			ירושלים	שמעון הצדיק		02-6731211	02-6772773	Q6731211@ gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי שקיראת			ירושלים	שמעון הצדיק		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m

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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	8	077-2031290	077-2031290	bma@netvisi on.net.il
סוקר עצים	סוקר עצים	שי דרור			מבשרת ציון	(1)	122			shaydror1@g mail.com
מודד	מודד	נזאר רגיב	1168	מודד	ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: תד. 581.

(2) כתובת: בית חנינה כביש ראשי.

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

1. הקמת מבנה חדש בן 4 קומות.
2. תוספת שתי קומות מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 ומשטח ציבורי פתוח לאזור למגורים ב.
- 2.2.2 שינוי יעודי הקרקע משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה.
- 2.2.3 קביעת בינוי להקמת בנין חדש ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית ל- 1600 מ"ר.
- 2.2.5 קביעת קווי בנין חדשים .
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 הגדלת מספר יח"ד מ- 4 ל- 7 יח"ד.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה \ שימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- 2.2.11 הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- 2.2.12 קביעת הוראות שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.326					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות		
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+3	7			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	847.5	+646.5	1,494			

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 כמופים
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר					
יעוד	מ"ר	מ"ר מחושב	אחוזים		
מגורים 1	1,142	29.86	86.12		
שטח ציבורי פתוח	184	1,296.23	13.88		
	1,326	1,326.09	100	סה"כ	

מצב מוצע					
יעוד	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב		
דרך מוצעת	29.86	2.25	2.25		
מגורים ב'	1,296.23	1,296.23	97.75		
	1,326.09	1,326.09	100	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש (בניין א) בן 4 קומות לשם יצירת יח"ד אחת חדשה בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים (בניין ב) לשם תוספת שתי יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר תוספת עמודה של ממ"דים עבור בניין ב בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות עם כביש קיים כולל מדרכה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר/מבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת מתן היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הריסת המבנה ההיסטורי המסומן לשימור יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>1. יש לשמור על מראה אחיד מבחינת סוג האבן ועיבודה בתוספת למבנה הקיים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי, כגון עבודות מסגרות, תריסי פח.</p> <p>3. מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית.</p> <p>4. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים.</p> <p>5. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>6. בחזיתות המבנה ההיסטורי המסומנים בנספח הבינוי לשימור לא תותר פגיעה באופייהן האדריכלי לרבות חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות.</p> <p>7. יש להסיר ולסדיר תשתיות.</p> <p>8. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p>
ז	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן ועל פי מידות תקינות.</p> <p>5. שימור המבנה הקיים בהתאם למפורט בסעיף 4.1 (ו') לעיל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הבניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט.</p>
ט	עתיקות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
י	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	ניהול מי נגר
	<p>יותר לפחות 20% 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>
יב	חשמל

4.1	מגורים ב'
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
יג	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
יד	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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 2413 (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 "עידוד 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 לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
טו	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס 4 - הסדרת השטחים הציבוריים סביב המגרש בסיום הפרויקט, בתאום עם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. בשלב היתר בנייה יש לקבל אישור נוסף לתכנית המוצעת ע"י מחלקת האגף.</p> <p>ו. קביעת גובה ערבות בנקאית נדרשת ואבני דרך לביצוע פתוח ושיקום השטחים הציבוריים יימסרו במעמד זה ויהוו תנאי להיתר הבניה.</p> <p>ז. סימון בתשריט- עצים לשימור:</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ח. סימון בתשריט- עצים לעקירה:</p> <p>פצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>1. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5/5.5 מ', בפיקוח האגרונום.</p> <p>2. לפי הערך החלופי יש לבצע נטיעות.</p> <p>3. תנאי לטופס 4 - בדיקת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה על ידי נציג מחלקת הגנות בעיריית ירושלים.</p>

מגורים ב'	4.1
דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילות ברזל.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח	א
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	שימוש תאי שטח	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
								עיקרי	שרות		עיקרי					שרות
(2)	(2)	1	3	9.9 (1)	1	45	28	368	12	78	0	278	1296	בניין א	1	מגורים ב'
(2)	(2)		4	13.54 (3)	6	45	95	1232			94	1138	1296	בניין ב	1	מגורים ב'
					5.4	7	123	1600	12	78	94	1416			1	מגורים ב' >סך <הכל

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

קו בנין (מטר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	1	מגורים ב'	מגורים ב'
	בניין א בניין ב	1 1 1	<סך הכל>	מגורים ב'

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 בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה בניין א יותר מעקה תקני עד לגובה 10.9 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מעל גובה בניין ב יותר מעקה תקני או יציאה לגג עד לגובה 16.15 מ'.

6. הוראות נוספות .6

6.1 היטל השבחה

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית .7


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה של כל בניין תהיה בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p> <p>עלי שקיראת שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p> <p>בעלים</p>	<p>שם:</p> <p>עלי שקיראת שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p> <p>עורך ראשי</p>	<p>שם:</p> <p>באסם עליאן שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים</p>	<p>עורך התכנית</p>

באסם עליאן
אדריכל
מ.ג.א.
74547/א
9