

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0285056

תוספת יח"ד והרחבת יח"ד ברח' מלאכי 14, כרם אברהם, ירושלים

ירושלים

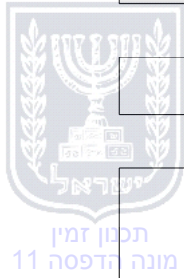
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' מלאכי מס' 14 בשכונת כרם אברהם, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 4 קומות. בסה"כ 7 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון מזרח וצפון לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן וכן תוספת קומה לשם תוספת יח"ד חדשה.
4. התוכנית קובעת מספר מבנים בחלקה שנבנו ללא היתר- להריסה.
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 3 מיוחד" בתכנית 8355.
2. לא נמצא היתר בניה מקורי לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות בנויות בחלקן בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד והרחבת יח"ד ברח' מלאכי 14, כרם אברהם,
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0285056 מספר התכנית

0.334 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220621 קואורדינאטה X

633025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מלאכי 14, כרם אברהם, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מלאכי	14	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	78	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



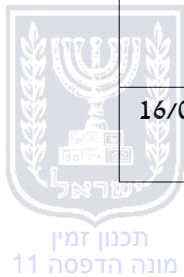
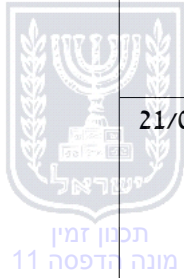
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
26/08/2003	3903	5218	תוכנית זו משנה תוכנית 8355 בנושאים המפורטים בתוכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 8355 ממשיכות לחול..	שינוי	8355
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
16/07/1959		0	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר/62.	החלפה	מתאר/62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מסי יח"ד, שטחי בניה.	15/01/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	15/01/2018			מחייב חלקית	אדריכלות
לא		15/01/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	15/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

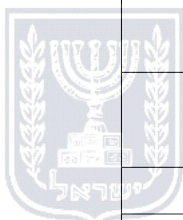
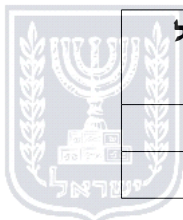
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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	דניאלה רוזיליו			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
	פרטי	ציון רוזיליו			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלון אליסיאן			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		גדעון אליסיאן			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		ירון אליסיאן			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		עזר אליסיאן			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		אליהו דוסט			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		אליהו המדני- כהן			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		שמואל יונה			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		עמנואל מזרחי			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		טוביה סיגל			ירושלים	מלאכי (1)	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		פרומה סיגל			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעל קורן			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		אהרן קמיל			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		דניאלה רוזיליו			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	
בעלים		ציון רוזיליו			ירושלים	מלאכי	14	058-4999922	02-5302755	

(1) כתובת : דרכון : 201027446.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5338117		gidron-a@zahav.net.il
	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן		רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto.net.il
	אדריכל	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto.net.il
	מודד	שרון ציון	403		חולון	המעפילים	15	052-2687190		sharonmail@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבניין ותוספת קומה חלקית לשם תוספת יח"ד חדשה, ברח' מלאכי 14, שכונת כרם אברהם, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניין הקיימות, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח בינוי.
 - ג. הגדלת מסי יח"ד מירבי מ 7 ל 8.
 - ד. קביעת קווי בניין מירביים לבנייה, כאמור.
 - ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 744.6 מ"ר (מתוכם 618.1 מ"ר שטחים עיקריים ו- 126.5 שטחי שירות).
 - ו. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת מפלס הכניסה הקובעת.
 - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
 - ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ט. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	334	מגורים 3
100	334	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	331.44	מגורים ג'
100	331.44	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בכל קומות הבניין, וכן מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל חזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה חמישית חלקית מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד לבניין, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה שאינה מרפסת, ובקווים ונקודה בצבע אדום למרפסות.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 8 יח"ד, ותירשם על לכך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים/ חריגות הבניה, המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p> <p>מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשלהיא אלא לאחר הריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה בתוכנית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' יח"ד בתוכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון וההבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים. כל שינוי יחשב סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p> <p>3. פרטי הבניין, לרבות סוג וגמר האבן, הסיתות בחיפוי האבן וכדומה יהיו אחידים לכל הבניין, וייקבעו בתאום עם מחלקת השימור העירונית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונו.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <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 בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון 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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. ראו סעיפים 4.1.2 ה, 4.1.2 ב לעיל.</p> <p>5. ראה סעיף 4.1.2 יב. להלן. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף כאמור. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התוכנית אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של השימור הנדרש עפ"י תוכנית מס' 285056 זו.</p>



4.1	מגורים ג'
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 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>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>
יא	<p>תשריט התכנית</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>החזית המסומנת בתשריט בקו סגול הוא חזית מסחרית לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יב	<p>שימור</p> <p>1. חזיתות המבנה המקורי/ ההסטורי ישומרו במלואן. 2. לא יותרו שינויים בחזיתות הבניין המקורי, למעט השינויים המפורטים בנספח מס' 1, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, מרפסות, מעקות, סיתות, כיחול, סורגים וכדומה. 3. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, וייפתחו פתחים מקוריים שנאטמו. 4. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבניין תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים שלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים חיצוניים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או טופס גמר כלשהיא בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים. 5. תוספת הבניה לבניין תבננה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 6. מתן היתר בניה יותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה, לרבות שימור פרטי בניין מקוריים בהיתר בניה.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 8355 שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 285056 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>



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 / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	(1) 16.5	23.95	8	42	223	744.6	23.3	70.8	103.2	547.3	334	14	1	מגורים ומסחר	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(2)	(2)	14	1	מגורים ומסחר	מגורים ג'

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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח מס' 1..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית תוספות הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הקומה המוצעת תיבנה בהינף אחד בלבד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11