

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0393835

הרחבת בניין קיים ושינוי במיקום יחידות הדיור בו, ראס אלעמוד, ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 101-0393835  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 20/4/2017  
מנהל העיר  
יו"ר הועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 בשכונת ראס אלעמוד.
2. במגרש קיים בניין מגורים. הבניין כולל 2 קומות מגורים, 3 יח"ד כאשר 2 יח"ד מתוכן מתוכננות בצורת דופלקס מאושרות מכוח היתר מספר 89/966, ויחידת המגורים השלישית הוכשרה במסגרת תב"ע 14073.
3. התכנית התקפה במגרש הינה תכנית מספר 14073, אשר הגדילה את אחוזי הבניין ומספר הקומות, והציעה יחידות דיור חדשות בצורת דופלקס עפ"י העיקרון של הבניה המאושרת מכוח ההיתר מס' 89/966.
4. סה"כ מספר יחידות הדיור המאושרות עפ"י התכנית המאושרת (14073) הינם 7 יחידות דיור ותכנית זו אינה משנה את מס' יחידות הדיור המאושרות בשטח.

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים ב" לפי תכנית 14073.
  2. ישנו היתר לבניין הקיים שמספרו 89/966.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התכנית החדשה אינה משנה את מספר יח"ד, התכנית מציעה תוספת שטחים עבור ממ"דים, וכן הרחבות נוספות.
2. שתי הקומות העליונות אושרו בתכנית 14073 אך טרם נבנו.
3. מטרת התכנית העיקרית היא שינוי צורת הבינוי מדירות דו קומתיות לדירות בעלי מפלס אחיד לפי דרישת יזמי התכנית אשר מעדיפים לגור בדירות בעלי מפלס אחיד לאור הגיל שלהם.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.
3. אין הליכים משפטיים בגין החריגות.



תכנון ופיקוח  
מונה: דפסה 28



תכנון ופיקוח  
מונה: דפסה 28



תכנון ופיקוח  
מונה: דפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

הרחבת בניין קיים ושינוי במיקום יחידות הדיור בו, ראס אלעמוד, ירושלים

101-0393835

0.948 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 223788

קואורדינאטה Y 630519

**1.5.2 תיאור מקום**

שוכנת ראס אלעמוד דרומית למורדות הר הזית ליד שכונת בטן אלהווא .

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ראס אל עמוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק	1-2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14073	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14073 ממשיכות לחול.	6468	6234	04/09/2012
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק /5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק /5022 /א. הוראות תכנית מק /5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				איהאב זין			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איהאב זין		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מחייב חלקית		1	04/05/2017	חאזם יונס	04/05/2017		לא
בינוי	מחייב	1:200	1	04/05/2017	איהאב זין	04/05/2017	נספח חישוב שטחים מחייב	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		04/05/2017	מחמוד מחאמיד	04/05/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 28

**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	טאלב דויק			ירושלים	(1)		02-6289182	02-5021270	
	פרטי	מסא דויק			ירושלים	(1)		02-6289182	02-5021270	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראס אלעמוד, ירושלים  
ת.ד. 51978.

תובן זמין  
מונה הדפסה 28

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טאלב דויק			ירושלים	(1)		02-6289182	02-5021270	
בעלים	מוסא דויק			ירושלים	(2)		02-6289182	02-5021270	

(1) כתובת: ראס אלעמוד, ירושלים  
ת.ד. 51978.

(2) כתובת: ראס אלעמוד, ירושלים  
ת.ד. 51978.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איהאב זין		אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהא	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@g mail.com
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@g mail.com
הנדסאי אדריכלות והנדסאי אזרחית	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר (1)		02-6718565	02-6718565	tophand@zah av.net.il

(1) כתובת: ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

שינוי בינוי מאושר ע"י התרת תוספות בניה ושינוי בפריסת יחידות הדיור בניין, ראס אלעמוד, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. התרת שינויים בבניין המגורים, המאושר בתכנית 14073, כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתות הצפונית והדרומית של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בו, בהתאם לנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

2. התרת שינוי במיקום ובפריסת יחידות הדיור בקומות השונות בבניין, מבלי להגדיל את מס' יחיד המגורים המאושר בו, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. הגדלת שטחי הבניה המירביים המאושרים וקביעתם ל- 1499.66 מ"ר, מתוכם 1225.33 מ"ר שטחים עיקריים ו- 274.33 מ"ר שטחי שירות.

ג. תיקון אופן חישוב השטחים של שטחי המחסנים, שטחי חדרי ההסקה, ושטח חלל מקורה מתחת לחניה, המאושרים בתכנית מס' 14073, משטחים עיקריים לחלקי שירות.

ד. שינוי קוי בניין וקביעת קווי בניין מירביים חדשים.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

ז. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.948

שטח התכנית בדונם



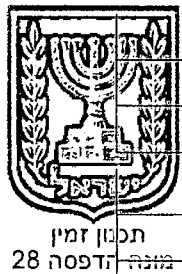
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תכנית .14073	7			7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תכנית .14073	1,225.33		-23.76	1,249.09	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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.

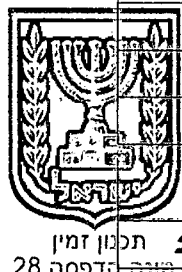
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	74.11	7.82
מגורים ב'	873.73	92.18
סה"כ	947.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74.11	7.82
מגורים ב'	873.73	92.18
סה"כ	947.84	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
	<p>1. יותרו שינויים בבנוי בנין המגורים, המאושר בתכנית מס' 14073, בהתאם למפורט להלן: (א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הצפונית והדרומית של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בו, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.</p> <p>(ב) יותר שינוי במיקום ובפריסת יחידות הדיור השונות בקומות הבניין, מבלי להגדיל את מס' יחידות הדיור המירבי המאושר בו, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 7 יחידות דיור, כמאושר בתכנית מס' 14073.</p> <p>3. קוי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובשני קווים ונקודה לבניה תחתית.</p> <p>4. מודגש בבזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קווי הבניין המירביים, מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' יחידות הדיור המירבי ושטחי הבניה המירביים.</p> <p>5. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בסעיף מס' 5 להלן ובנספח חישוב השטחים. מודגש כי שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים תיקון באופן חישוב השטחים של שטחי המחסנים, חדרי ההסקה ושטח החלל המקורה מתחת לחניה, כפי שאושרו בתכנית מס' 14073, תכנון זמין מונה הדפסה 28.</p>
גגות	ב
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
חניה	ג
	<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>2. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת הוצאת היתר בניה בתיאום ובאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p>
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
	<p>הגדר והמבנה עם גג הרעפים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתנאי למתן היתר בניה בשטח..</p>
סטיה ניכרת	ה
	<p>1. גובה הבניה המירבי, ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. קוי 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>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (ג16) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.                  2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.                  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בביצוע הנ"ל וכדומה לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות התכנית כולל חשמל (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המרקעין ובסמוך למרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                  4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך שבתחום התכנית ושל השטח עם זיקת ההנאה להולכי רגל, לאישור המח' להסדרי תנועה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים, והשלמת ביצועו בפועל תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא.                  5. תנאי למתן היתר בניה הוא השארת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם להנחת דעת עיריית ירושלים, לשם הבטחת ביצוע פיתוח ושיקום השטחים הציבוריים שבתכנית כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מוגבלה כלשהיא.                  2. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></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>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. 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).</li> <li>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</li> </ol>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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, חלוקים, וכד').</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
א	<b>דרכים</b> 1. השטח שמיועד לדרך יעבור על שם עיריית ירושלים. 2. ראה סעיפים 4.1.2 ח. 4 ו-5 לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
צידני- שמאל תכנון זמין מונה הדפסה 28 (1)	צידני- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 2	6.24	8	7	38	172	1499.66	212.93	790.2	61.4	435.13	873.7	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעד
קדמי (1)	אחורי (1)	1	מגורים	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 הבנייה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתרים), התשנ"ב-1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בניה בשלבים.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בניה בשלבים.					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה						



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28