

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0347807

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים, רח' אברהם בן אדהם, שכ' שועפט, ירושלים

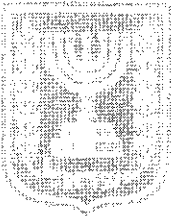


התכנון זמין  
מונה תדפיסה 13



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



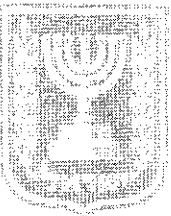
התכנון זמין  
מונה תדפיסה 13

מילוי התכנון - מילוי ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס'

---

תעודת התכנון ניתנה לטובת ולבנייה והחליטה  
 ביום 6.2.17 לשמש את התכנית  
 תכנית תוכנית טכניקה ושינוי שטח  
 התכנית נקבעה טכניקה ושינוי שטח

מנהל תעודת התכנון *אליהו דוועדוב*



התכנון זמין  
מונה תדפיסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :



תלפון זמין  
מונה תדפיס: 13

הקרקע (חלקה 27 גוש 30552) נמצאת ברח' אברהים בן אדהם בשכונת שועפט מזרח מדרך ראמללה, מדובר בשטח של 1027 מ"ר המיועד לאזור לבגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת ושביל להולכי רגל לפי תכנית 3456 א' המאושרת.

חלק מחלקה דרך לפי מפת הגוש.

על שטח התכנית קיים בנין שנבנה לפי היתר בנייה מס' 40415 בתיק רשוי מס' 86/853.1. מעבר להיתר הרחבה יח"ד קיימות בקומת קרקע וקומה א, ונבנתה קומה ב חלקית.

התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הכשרת עבירות הבניה שבוצעו בשטח התכנית. ובנית שתי קומות חדשות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנה לפי היתר בניה אבל חלק מהבנין נבנו ללא היתר, יש לצין שאין הליך משפטי נגד בעלי הבנין.

מגיש התכנית הוא בעל קרקע.



תלפון זמין  
מונה תדפיס: 13



תלפון זמין  
מונה תדפיס: 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מזנה תדפיסה 13

תוספת שתי קומות מעל בנין קיים, רח' אברהים בן אדהם, שכל שועפט, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

101-0347807

מספר התכנית

1.027 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מזנה תדפיסה 13



תכנון זמין  
מזנה תדפיסה 13

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 222390  
 קואורדינאטה Y 635275

**1.5.2 תיאור מקום**

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אברהים בן אדהם	10	

שעפט

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30552	לא מוסדר	חלק	27	911

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 בחלקות**

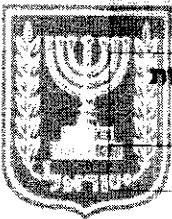
לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



משרד תכנון ומבנה



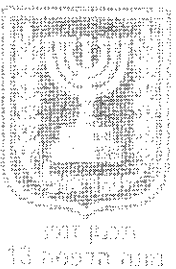
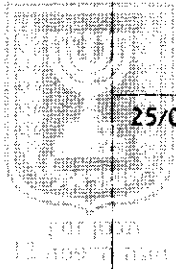
משרד תכנון ומבנה



משרד תכנון ומבנה

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

תאריך	מס עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרוסת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166ב' לחניה. הוראות תכנית 5166ב' לחניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3456 א.	החלפה	במ/ 3456 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חוסין מסודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוסין מסודה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		19/02/2017	חוסין מסודה	19/02/2017	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בנין .	לא
תנועה	מנחה	1: 250		19/02/2017	מוחמד עמרו	19/02/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/03/2017	חוסין מסודה	11/03/2017	מצב מאושר	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



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 13

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6295710		Mirachel@j erusalem.m uni.il
	פרטי	פאטמה ג'אבר			ירושלים	אברהים בן אדהם ) (1		02-5820615	02-5824845	fathij@hot mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שועפט, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פאטמה ג'אבר			ירושלים		(1)	02-5820615	02-5824845	fathij@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: שועפט, ירושלים.

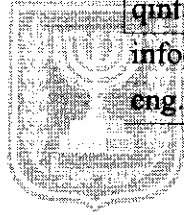
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסין מסודה	114241	אדריכל	ירושלים	דרך שועפאט		02-5824845	02-5824845	hussein88@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים	ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
	יועץ תתבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	info@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינא החדשה, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב אבן שדאד.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 13



תכנון זמין  
מונה תדפיס 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנית זמין  
ת.ת.ה. תדפסת 13

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה רמחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית.	הועדה רמקומית לתכנון ובניה ירושלים

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 שתי קומות לשם תוספת יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנית זמין  
ת.ת.ה. תדפסת 13

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2- שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי לרולכי רגל ומאזור מגורים 5 מיוחד לדרך מוצעת.
- 3- הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל 1344 מ"ר.
- 4- קביעת בינוי לתוספת בניה בהתאם לנספת הבינוי נספח מס' 1.
- 5- קביעת קווי בנין חדשים.
- 6- הגדלת מסי הקומות ל- 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה.
- 7- הגדלת מספר יחיד הדיור מ 4 יחיד ל 8 יחיד.
- 8- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 9- קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
- 10- קביעת הוראות בגין גדרות/מבנה להריסה.
- 11- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.



תכנית זמין  
ת.ת.ה. תדפסת 13

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.027

שטח התכנית בדונם



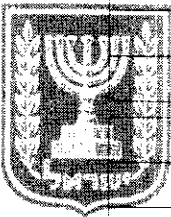
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ענף	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 33 מ"ר מרפסות	999		+617	382	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	103
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	102, 101
להריסה	דרך מוצעת	103
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

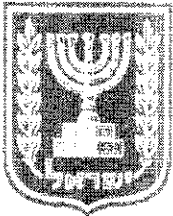
#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	79.92	7.78
מגורים 5 מיוחד	770.18	74.99
מעבר ציבורי להולכי רגל	177	17.23
סה"כ	1,027.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79.92	7.78
דרך מוצעת	207.21	20.18
מגורים ב'	739.9	72.04

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעד</b>
100	1,027.03	סה"כ



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 13



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 13



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) כל הבניה תהיה מתומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>(2) עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומה החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון /התת-קרקעי לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, מערך החנייה לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות רמסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספת מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2). הגשת תכנון מפורטי לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 13

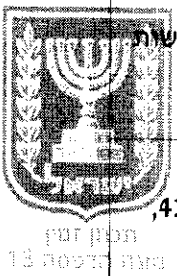
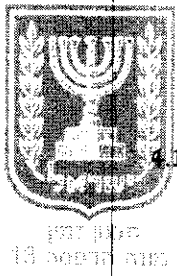


תכנון זמין  
מונה תדפיס 13

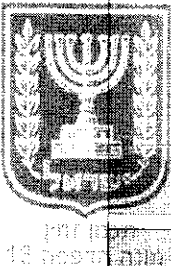
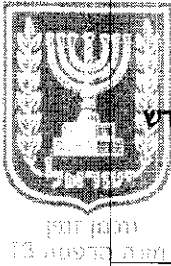


תכנון זמין  
מונה תדפיס 13

4.1	מגורים ב'
	<p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיווג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מהקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה ת"ז קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום מיקום וגודל מתקני אשפה עם מחלקת תברואה.</p> <p>6. -תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם כיבוי אש.</p> <p>7. -תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף נכסי עירייה-מחלקת נכסים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר עצים לשימור כמפורט בסעי' 4.1.2 (ט) להלן.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר ביצוע מדרכות.</p> <p>10. נטיעת 3 עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>11. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>12. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לענין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לענין הסרת צינורות מקירות הבניינים. הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן כל שיידרש.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <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>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <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>



4.1	<b>מגורים ב'</b>
<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 "יעודוד 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>	
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה .</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי.</p> <p>העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.</p> <p>4. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק של 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. נציג מחלקת הגננות יבדוק את העצים וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלום.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן והיו כמציון בתשריט.</p>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>תוואי הדרך, רוחבן והרחבתן והיו כמציון בתשריט.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
ציד שמאלי מס' 13	ציד-י ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	12.12 (2)	10.4	8	35	177.16	1311	262 (1)		83	966	740	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 13



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 13

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



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 13

מרפסות- בנוסף לשטח העסק (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
33	(3)	(3)	1	מגורים ב'	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, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

- (1) מתוכם 133 מ"ר אשר מינו באחווה בנייה מירביים מעל הקרקע.
- (2) מעל גובה זה יותר תוספת חדר יציאה לגג עד לגובה 14.62 מ' ומעקה גג תקני בלבד.
- (3) כפי שמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 13



**6. הוראות נוספות**

**6.1 חלוקה / או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.



תכנית מס' 101-0347807

**6.2 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.3 תקשורת**

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.



תכנית מס' 101-0347807

**6.4 ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:  
 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.  
 2. ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.  
 3. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.  
 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).  
 5. תכנון משטח החניה בהוד החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיטון מונמך.



תכנית מס' 101-0347807

**6.5 פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאזר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.6 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13