

1000380879-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0361840

שני בניינים חדשים, ראס אל עמוד

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר-מקומית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
2017-09-26  
נתקבל

אישורים



תכנון ת"מ  
מ"ה ה'רפס"ה 11

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.8.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה לעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה לעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון אח"י הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות 23 ו 26 וחלק מחלקה 27 מגוש 29987 בראס אל עמוד.  
בחלקה קיימת תכנית 2668 קובעת יעוד אזור מגורים 5 מיוחד, 50% אחוזי בניה.  
התכנית מציעה  
הקמת שני בניינים חדשים, בן 4 קומות מעל הקרקע ותניה תת קרקעית.  
הגדלת אחוזי בניה.  
שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.  
הפקעת החלק המזרחי מהמגרש בשטח של 107 מ"ר כשטח לדרך מוצעת.  
שטח למבנה ציבור מעבר לשטח המוצע.  
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שני בניינים חדשים, ראס אל עמוד

מספר התכנית 101-0361840

1.2 שטח התכנית 1.382 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

223000 קואורדינאטה X

630715 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אחמד עדילה, ראס אל עמוד, 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	ראס אל עמוד		

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		22-23, 26-27

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

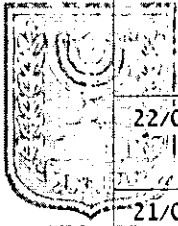
תכנון זמין  
מונה הדפסה

תכנון זמין  
מונה הדפסה

תכנון זמין  
מונה הדפסה

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2668	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2668 בתחומה	4610	1600	22/01/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א', הוראות תכנית מק/ 5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



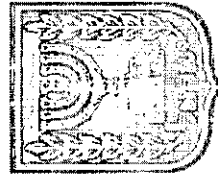
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה.	29/03/2017	בשיר טויל	29/03/2017	1	1:100	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07/01/2017	בשיר טויל	06/01/2017	1	1:250	רקע	מציב 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 המנחים יגברו המנחים.



תכנית מס' 101-0361840  
מנהל תכנון 41

## 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	מוסא בידון			ירושלים	ראס אל עמוד		02-5409531	02-5409531	baidoun65@hotmail.com

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מוסא בידון			ירושלים	ראס אל עמוד		02-5409531	02-5409531	baidoun65@hotmail.com

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טולל	105556		ירושלים	דרך ענתות		02-5409531	02-5409531	nader_mashn@yahoo.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	בית תנינא החדשה		02-6276585	02-6276585	alawzi@hotmail.com

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה 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

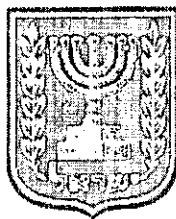
הקמת שני בנייני מגורים חדשים וגן ילדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2- קביעת מס' יחיד ל-15 יחיד.
- 3- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות מעל הקרקע, 2 קומות חניה תת קרקעית.
- 4- קביעת גובה בניה מרבי.
- 5- קביעת שטחי הבנייה המירביים ל-3060.50 מ"ר סה"כ.
- 6- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- 7- קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
- 8- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- 9- קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- 10- קביעת הוראות בגין הריסה.
- 11- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה ואכלוס.
- 12- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 13- קביעת הוראות הפקעה לצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.382

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	118		+118		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מצ"ב מאושר עפ"י תב"ע 2668	15		+13	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל מרפסות	1,507.2		+936.2	571	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	100
דרך מוצעת	101
דרך משולבת	102
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

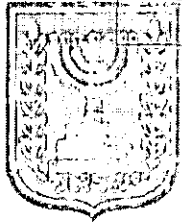
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מוצעת	101
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

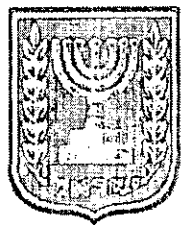
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,143.65	82.74
דרך כפרית	167.61	12.13
דרך מאושרת	71.04	5.14
סה"כ	1,382.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	71.04	5.14
דרך מוצעת	106.86	7.73
דרך משולבת	167.61	12.13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
75	1,036.79	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,382.3	סה"כ



ת.פ. 1111  
מנהר השרון 1



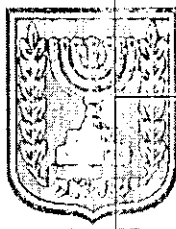
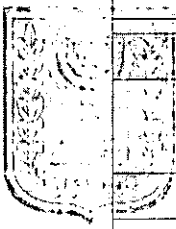
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



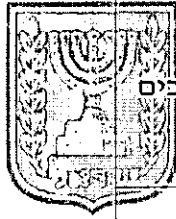
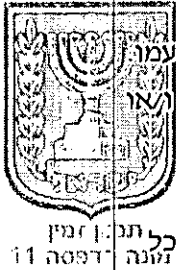
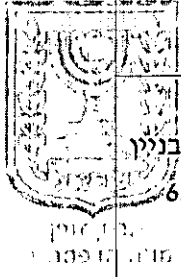
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	שימושים
	מגורים גן ילדים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1- בתחום המגרש המתוכנן קיים קו ביוב ציבורי שמשרת את שורת הבניינים העליונים, יש לשמור על הקו הקיים או להעתיק אותו לתוואי חלופי בתחום המגרש המתוכנן במסגרת הבניה בתחום המגרש.</p> <p>2- כחלק מהיתר הבניה יוגש תכניות לביוב וניקוז על רקע הפיתוח החדש. התכניות ייתנו מענה לחיבור המבנים החדשים המתוכננים במסגרת הפרויקט לקו הקיים בכביש.</p> <p>3- כתנאי להיתר בניה יש לתאם את פתרונות הביוב עם חברת הגיחון.</p> <p>4- כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז.</p> <p>5- חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>6- לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>- לאורך הדרך תוקם גדר אבן שלא יעלה על גובה 1.2 מ'.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. השימוש בשטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים לא יפחת מ-130 מ"ר בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה משטח זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. שימוש לעניין המרפסת בשטח התכנית כמפורט בסעיף יא' בספח הוראות זה, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>בכניסה לבנין יתוכנן משטח תפקוד בהתאם לסעיף 2.3.5 בתקן 1918 חלק 3.1 (תקן נגישות הסביבה הבנויה).</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>



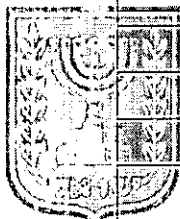
4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
ז	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי באות א' ותחום בקו בצבע סגול המצוי בקומת הקרקע של הבניין הוא שטח לצרכי ציבור עבור לגן ילדים. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן.</p> <p>2- השטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים יהיה בהיקף שלא יפחת מ-130 מ"ר ושטח חצר לא תפחת מ-175 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>3- שימוש זה הינו מחייב וכול סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן בצהוב בתשריט.</p> <p>ו. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט מונה 11 תכנון זמין.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו</p>



4.1	<p align="center"><b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>ויתוחזקו ע"י היוזם .                  ד. באחריות היוזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                  ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.                  ו. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום המגרש בשטח הפונה לחזית הראשית, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
יא	<p align="center"><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.                  2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.                  3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.                  4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.                  5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.                  6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.                  7. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
יב	<p align="center"><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. הבניין/ חלק המבנה/ גדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.                  2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מונה הדפסה 11 מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
4.2	<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.2.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>דרכים</b></p> <p>א.תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט</p>
4.3	<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>
4.3.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.3.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>דרכים</b></p> <p>א.תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט</p>



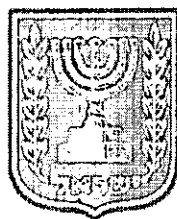
4.3	דרך מוצעת
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל



תכנון זמין  
מונה הדפסה



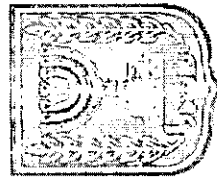
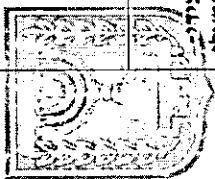
תכנון זמין  
מונה הדפסה \*1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מקום בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							שטחי בניה	שטחי שרות	עיקרי שרות	מתחת לקניסה						מעל הקניסה קובעת
(2)	2	(1)	16	15	43	370	2930.5	1252	0	321.3	1357.2	1037	1-2	1	מגורים	מגורים ומבנים ומסדות ציבור
(2)	4	(1)					130	0	0	12	118	1037	2	1	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ומבנים ומסדות ציבור
(2)							3060.5	1252	0	133.3	1475.2	1037	1-2	1	סך הכל > <	מגורים ומבנים ומסדות ציבור



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

מרחפות-גובהן לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח		שימוש	יעוד			
		בניין / מקום	תאי שטח					
150 (3)	קדמי (2)	2	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור			
				2		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				1-2		1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי התניה

ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת:

בבניין 1 : 13.98 מ'

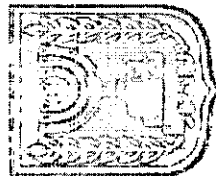
בבניין 2 : 12.48 מ'

ומעל גובה זה יותר מעקי גג תקני, חדר מכונות, וחדר יציאה לגג..

(2) כמצוין בתשריט.

(3) - שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיוור או 10% משטח הדירה לפי הקטן מביניהם.

- לא יותר נידר שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.



תכנון זמין  
 מנהל היסוד 11



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

- מי הנגר יאספו למתקני השהייה, בתחום התכנית, אשר יווסתו אתעוצמת הזרימה.

### 6.2 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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).

### 6.3 היטל השבחה

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

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.5 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר אכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בתאום מחלקת שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.