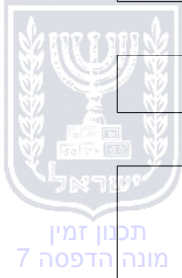


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0478404

מבנה מגורים ומסחר בכניסה לבית צפאפא, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/09/2017

לאשר את התוכנית

30/10/2017



תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו ממשיכה את התוכנית 14246 - מבנה מגורים ומסחר בכניסה לבית צפאפא, ירושלים.

המגרש ממוקם בכניסה הדרומית לשכונת בית צפאפא, בצומת הרחובות הרוזמרין וא.סאפא. המגרש ריק.

המגרש כלול בתכנית 2317, המיעדת אותו לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך.

תכנית זו מיעדת את המגרש למגורים ד'.

המסחר מתמקם בקומת קרקע ומעליה מוצעות 4 קומות נוספות למגורים, בסך הכול 8 יחידות דיור. בנוסף מציעה התוכנית שלוש קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים ומסחר בכניסה לבית צפאפא, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0478404

מספר התכנית

0.995 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219475
קואורדינאטה Y	626625

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בכניסה הדרומית לשכונת בית צפאפא, בצומת הרחובות הרוזמרין ו.א.סאפא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		א סאפא	ירושלים

בית צפאפא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30995	לא מוסדר	חלק	990	

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

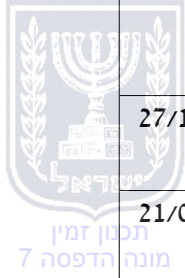
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1990	872	3828	תכנית זו מחליפה את תכנית 2317	החלפה	2317
21/01/2010	1593	6052	הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מתאר 62,	החלפה	62
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מספר קומות, קווי בניין.	04/04/2017	אילה רונאל	04/04/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים בוגרים	16/02/2017	אילה רונאל	16/02/2017	11	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	20/04/2017	ראובן אלסטר	20/04/2017	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	חדר מוסלאמני			ירושלים	אזור תעשיה עטרות (1)		02-5833444		amd@maslamani.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 47030.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חדר מוסלאמני			ירושלים	אזור תעשיה עטרות (1)		02-5833444		amd@maslamani.com

(1) כתובת: ת.ד. 47030.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

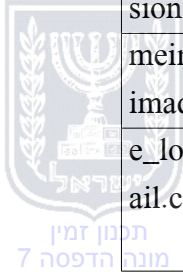
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חדר מוסלאמני			ירושלים	אזור תעשיה עטרות (1)		02-5833444		amd@maslamani.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע הכלולה בתוכנית. מובהר כי אין באישור התוכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של הרשום לעיל בקרקע הכלולה בה.

(1) כתובת: ת.ד. 47030.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תנועה וחניה	מהנדס	לואי בשיר	117160		ירושלים	תל חי	4	02-5630082	02-5665966	e_loai@hotmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בניין בן 8 קומות הכולל קומת מסחר, 8 יח"ד ושלוש קומות חנייה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד'.

ב. ביטול יעוד דרך מאושרת וקביעתה ליעוד מגורים ד'.

ג. קביעת התכליות המותרות בתכנית.

ד. קביעת בינוי לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות חניה מתחת לקרקע.

ה. קביעת שטח בניה בהיקף של 3328.4 מ"ר.

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת השלבים והתניות לביצוע.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין הריסה.

י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/הריסה.

יא. קביעת הוראות לחזית מסחרית.



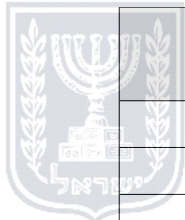
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.995
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,087		+742	345	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	388		+388		מ"ר	מסחר (מ"ר)

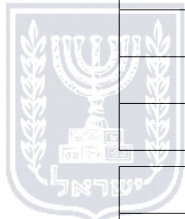
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	2
דרך מוצעת	4, 3
מגורים די	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים די	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים די	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די	1
חזית מסחרית	מגורים די	1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים די	1
מבנה להריסה	מגורים די	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים די	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	304	30.55
מגורים	691	69.45
סה"כ	995	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.65	8.10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.35	13.41	דרך מוצעת
90.55	901.8	מגורים די'
100	995.86	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>השטח המסומן בתשריט כביטול דרך, מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1. 2. הבינוי יבוצע בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי. 3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 4. קוי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי החניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. 2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 3. לעת בקשת היתר בניה יש להגיש תוכנית חניה מפורטת.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תבנה גדר לכיוון רחוב הרוזמרין ולכיוון כיכר הכניסה לכפר כך שיווצר מרחב הליכה גדול ומזמין בחזית המבנה. 2. לא תתאפשר כניסת רכב לתחום התוכנית מכיוון רח' רוזמרין.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 1, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התוכנית, הינו מחייבים וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המירביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>



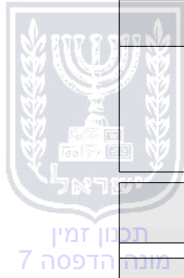
4.1	מגורים ד'
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר בניית מצללות, פרגולות בתחום קווי הבניין, שטחי המצללות לא יכללו במניין שטחי הבנייה. המצללות יבנו מעץ או מתכת בשלוב צמחייה.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילוב בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזית המסחרית עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה, כולל הסדר תנועה בצומת רוזמרין כניסה לבית צפאפא בהתאם לתכנית 5834 ב' ותוכניות מאושרות אחרות באזור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פניו מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע, כבאות, נגישות, תברואה והטמעת הערותיהם בבקשת ההיתר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה מיקום מתקן האשפה למסחר כך שלא יהיה בחזית הבניין, בתאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם צוות תוכנית אב לתחבורה ירושלים להתאמת ההיתר</p>



4.1	מגורים ד'
	לקו הכחול של הרכבת הקלה.
יב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהי. 2. שטח זה יפותח כמפרץ חניה בהתאם להנחיית העירייה ובפיקוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 3. סימון בתשריט עצים לשימור: מס' 1 עץ אילנתה (מדרכה). חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזע העץ. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 4. סימון בתשריט עצים להעתקה: 20 עצים: עצי זית ותאנה (מס' 9-5, 11-25) בתחומי החלקה, תחום בינוי. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 5. סימון בתשריט עצים לעקירה: 7 עצים: מס' 2 - 4, (אילנתוס, שזיף, מת) מס' 10 (מת), מס' 26 - 28 (תאנים). פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 7 עצים חלופיים לפחות גדולי גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום ועפ"י תוכניות שיאושרו באגף שפ"ע. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 6. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p>מסחר</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. 3. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד, כאשר חזיתות המסחר הפתוחות פונות לרחובות החוצה. 4. קו הבניין למסחר הינו מחייב.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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>
4.2	דרך מאושרת



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הפקעות ו/או רישום השטח המסומן בצבע חול מיועד לדרך ותחול עליו הוראת ההפקעה. להן סעיף 6.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הפקעות ו/או רישום השטח המסומן בצבע אדום מיועד לדרך ותחול עליו הוראת ההפקעה. להן סעיף 6.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	3	5	(1) 18.7	8	45		1921.4	703	55.6	130.8	1032	901	1	מגורים	ד'
(2)	(2)	(2)	3	5	(1) 18.7		45		1407	945.9	87.1	73	301	901	1	מסחר	ד'
(2)	(2)	(2)	3	5	18.7	8	(3) 45	369	3328.4	1648.9	142.7	203.8	1333	901	1	<סך הכל>	ד'



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	1	מגורים	מגורים ד'
(2)	1	מסחר	מגורים ד'
(2)	1	<סך הכל>	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי החניה למסחר ולמגורים.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80%..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

1. 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 יו"ר הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 10 שנה מיום אישורה

