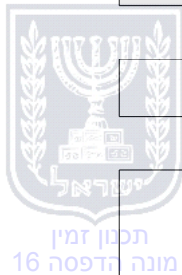


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0353896

הקמת 18 יח"ד על שטח התכנית-ירושלים, שכ' אבו טור



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
29/10/2017

לאשר את התוכנית
12/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
09/10/2016
להפקיד את התכנית

26/07/2017
תאריך 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

מדובר על תכנית שנמצאת בשכ' אבו טור ושטח התכנית 2.045 דונם על התכנית חלה תכנית מאושרת שמספרה 5222א' ויעוד הקרקע לפי תכנית זו אזור מגורים 6 קיים על המגרש בתא שטח מס' 2 בניין שבנוי ללא היתר בניה מטרת התכנית היא שינוי היעוד המאושר מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב', שינוי קווי בניה, שינוי במספר הקומות והדירות ליצירת 18 יח"ד חדשות. אין תהליכים משפטיים כנגד בעלי החלקה. מגיש התכנית הינו בעל עניין בשטח הכולל בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 18 יח"ד על שטח התכנית-ירושלים, שכ' אבו טור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 101-0353896

1.2 שטח התכנית
שטח התכנית 2.045 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

222257 קואורדינאטה X

629848 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, דיר אבו טור

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	דיר אבו טור		

שכונה דיר אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29981	לא מוסדר	חלק	38	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
02/06/2004	3027	5302	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 5222.א.	החלפה	5222 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022,א, הוראות תכנית 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		03/07/2017	מחמד אבוו זניד	03/07/2017	מחייב לעניין: קווי בניין מירבים, גובה מירבי, מס' קומות מירבי.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		28/06/2016	מחמד אבוו זניד	28/06/2016	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/11/2015	מחמד אבוו זניד	27/04/2017	תשריט 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



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	עומר סירחאן			ירושלים	(1)		02-5380601		petra.engineering@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ירושלים אבו טור.

1.8.2 יזם

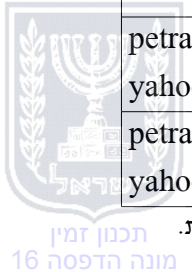
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עומר סירחאן			ירושלים	(1)		02-5380601		petra.engineering@yahoo.com
אחר	מוחמד קרעין			ירושלים	(1)		02-5380601		petra.engineering@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים הינם בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של המגשים בקרקע הכלולה בתכנית. (1) כתובת: ירושלים אבו טור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	דרך בית חנינא (2)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה (3)				morad1976@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, דרך בית חנינה.

(2) כתובת: ירושלים, דרך בית חנינה, ת.ד. 80678.

(3) כתובת: ירושלים, עיסוויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 חדש ותוספת בניה על בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב' ולשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינו 2 בנינם לשימוש כמגורים וחניה, בהתאם לנספח בינוי מס' 1.
 3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה .
 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 3057 מ"ר.
 5. קביעת מס' יחידות הדיור בשטח ל-18 יחידת דיור.
 6. קביעת מס' הקומות בשטח ל-4 קומות מעל קומת מרתף בבנין מס' 1, ו-3 קומות מעל קומת מרתף בבנין מס' 2.
 7. קביעת השימושים בשטח למגורים וחניה.
 8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/ לשימור.
 9. קביעת הוראות בגין גדר/ מדרגות להריסה.
 10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 12. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.045

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

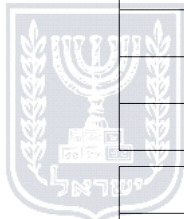
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עֶרֶךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18		+12	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכס 26מ"ר עבור מרפסות	1,997		+1,338.44	658.56	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

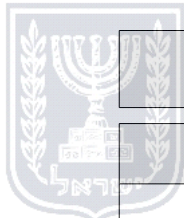


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101, 102
מגורים ב'	1, 2
שטח ציבורי פתוח	103, 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1, 2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	103
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	104
להריסה	דרך משולבת	102
להריסה	מגורים ב'	1, 2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	103
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1, 2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	103

3.2 טבלת שטחים

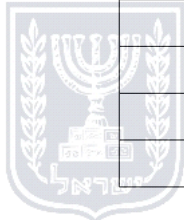


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.22	209	דרך מאושרת
3.72	76	דרך משולבת
86.06	1,760	מגורים 6
100	2,045	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.24	209.43	דרך מאושרת
3.72	76.07	דרך משולבת
69.13	1,413.67	מגורים ב'
16.91	345.83	שטח ציבורי פתוח
100	2,044.99	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



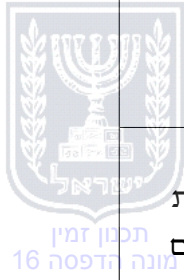
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

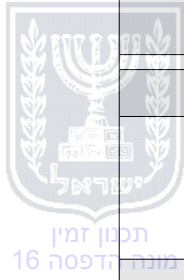
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים
4.1.2	הוראות הוראות בניוי
א	<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש בתא שטח מס' 1, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. תותר תוספת בניה בתא שטח מס' 2 לשם הכשרת הבניין הקיים והוספת שתי קומות מעל הבינוי הקיים.</p> <p>ב. מרפסות:-</p> <p>1. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודות שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. שטח המרפסות המקורה לכל דירה לא יעלה על 10מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת (סגירת מרפסת) במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. לא תותר הקמת מרפסת זיז נוספת ליחידות הדוור.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. סטייה מהוראות המרפסת תהווה סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ב'
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התש"יח - 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>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 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 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. 4. נטיעת שלושה עצים בוגרים בחזית המגרש על פי דרישות מחלקת שפ"ע.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>5. ביצוע מיתון שיפוע בדרך המובילה לשטח התכנית.</p>
<p>י</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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>
<p>יא</p>	<p>גמישות לתכנית</p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מגובה מפלס 0.00 המצויין בנספח הבינוי עבור הבניין החדש. 2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה. 3. שטחי הבנייה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף 5.</p>
<p>יב</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין 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 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <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 "עידוד 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>
<p>4.2</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שבילים, טרסות, מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים, ספסלים, מצללות, גינות ונטיעות. תחנות טרנספורמציה, מעבר תשתיות.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח יעשה בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה להלן.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מעבר תשתיות וחניה, וגניון וריהוט רחוב.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה להלן.</p>
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. למעבר תשתיות וחניה, וגניון וריהוט רחוב.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/ ירוק לסירוגין הוא שטח של דרך ו/ או טיפול נופי.</p> <p>ב. בשטחים אלה ישולבו מקומות חניה, ערוגות צמחיה וריצופים באבנים משתלבות.</p> <p>ג. על שטח זה תחול הוראות ההפקעה להלן.</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			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
3	3	1	4	12.48 (3)	13.62	12	45 (2)	240.18 (1)	2116	601	0	180	1309	881	1	1	מגורים	ב'	מגורים
(5)	(5)	2	3	9.25 (3)	11.25	6	45 (2)	178.23 (4)	950	206	53	82	609	533	2	2	מגורים	ב'	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
26	3	3	1	1	מגורים	מגורים ב'
	(5)	(5)	2	2	מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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) אחוזי בניה המירבים מעל הקרקע הינם 171.96%.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר חדר מכוונות, חדר יציאה לגג, ומעקה בגובה תקני כמפורט בנספח הבינוי..
- (4) אחוזי בניה מירבים מעל הקרקע הינם 142%.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ 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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 6.3 .

6.2 שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

6.3 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. ביצוע מיתון שיפוע לדרך. 2. כל מבנה יבנה בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה