

כס/כס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0374751

תוספת בנייה לשני בניינים קיימים בדרך ומאללה-שועפאט

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מרחב ירושלים
23-11-2017
ג. ג. ג.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית
אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.10.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון/יו"ר 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 קרקע בשכונת שעפט בירושלים, ששטחה 1.418 דונם ויעודה לפי תב"ע 3456 א' המאושרת מסחרי מיוחד ודרך.
מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 100% (איזור מסחרי מיוחד) לאיזור מגורים ומסחר, שינוי בקוי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 6 קומות מעל קומת מרתף, לשם הגדלת מס' יחיד בשטח החלקה.
קיים על הקרקע 2 בניינים בנין מסחרי בן 4 קומות מעל קומת מרתף ובנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובנויים לפי היתר מס 1999/835.10.
בקומת המרתף בבנין מס' 2 נעשה שינוי ושימוש המבנה תוך הפיכת שטח חנייה לדירה.
לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הם הבעלים החוקיים של קרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בנייה לשני בניינים קיימים בדרך רמאללה-שועפאט
		מספר התכנית	101-0374751
1.2	שטח התכנית		1.418 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 בחלק מתחום התכנית
		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

221948 קואורדינאטה X

635566 קואורדינאטה Y



1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי שועפאט, דרך שועפאט 52 ומדרום מגלעין הכפר

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	דרך שועפאט	52	

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30557	לא מוסדר	חלק	69	

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
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/ 3456/א.	החלפה	במ/ 3456/ א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022/א, הוראות תכנית מק/ 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 חלקית	מחייב	1:100		08/06/2017	מחמד אבוו זניד	08/06/2017	מחייב לעניין: גובה מירבי, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		15	12/07/2016	מחמד אבוו זניד	12/07/2016	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/06/2017	מחמד אבוו זניד	08/06/2017	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	אחמד עבד אלרחים ג'בר		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט (1)	52			naser_9@hotmail.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..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אחמד עבד אלרחים ג'בר		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט	52			naser_9@hotmail.co
אחר	מחמד עבד אלרחים עומר מצטפא		ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט	52			naser_9@hotmail.co



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: א.מחמד עבד אלרחים עומר מצטפא דרכון ברזילאי מס' 137359 cy

ב.בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד

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	דרך בית		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil
						חנינא				@yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	דרך בית		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010
						חנינא (1)				@gmail.com

תכנית מס': 101-0374751 - שם התכנית: תוספת בנייה לשני בניינים קיימים בדרך רמאללה-שועפאט

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310	ירושלים	ירושלים	דרך בית חנינא				morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, דרך בית חנינא, ת.ד. 80678.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הוספת שתי קומות לבנין קיים לצורך תוספת יחידת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בנין מס' 1 לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
- ב. התרת שינוי שטח בקומת המרתף בבנין מס' 2 מ-שטח שירות ל-שטח מגורים, לשם תוספת יחידת דיור בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל 11 יחידת דיור.
6. קביעת מס' הקומות בבנין מס' 1 ל 6 קומות מעל קומת מרתף, וקביעת מס' הקומות בבנין מס' 2 ל 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.418



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+3	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,483		+435.23	1,047.77	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	223		-7.6	230.6	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	264		-6.63	270.63	מ"ר	תעסוקה (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	100	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
מגורים מסחר ותעסוקה	1	חניה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		להחיסה	דרך מאושרת	100
		להחיסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		אזור מסחרי מיוחד
78.91	1,119		דרך מאושרת
21.09	299		סה"כ
100	1,418		

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		דרך מאושרת
21.10	299.14		מגורים מסחר ותעסוקה
78.90	1,118.73		סה"כ
100	1,417.88		

4. יעודי קרקע ושימושים		
4.1 דרך מאושרת		4.1
4.1.1 שימושים		4.1.1
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.		
4.1.2 הוראות		4.1.2
דרכים		א
<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. הסדרת דרך גישה לתא שטח מספר 1 כמפורט בסעיף 7.1 להלן.</p>		
4.2 מגורים מסחר ותעסוקה		4.2
4.2.1 שימושים		4.2.1
<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר.</p> <p>ג. משרדים.</p>		
4.2.2 הוראות		4.2.2
הוראות בינוי		א
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בנין מס' 1, לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבנוי.</p> <p>2. התרת שינוי שטח בקומה המרתף בבנין מס' 2 מ-שטח שירות ל-שטח מגורים, לשם תוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקו נקודתיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ו. מספר יחידות הדיור המרבי יהיה 11 יחידות דיור.</p>		
חניה		ב
<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 אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>		
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה		ג

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניימ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן מיקום מתקני אשפה, צובי 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית). המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית תהא הגשת תכנון מפורט להסדרת דרך גישה לחנייה תת-קרקעית בתאום עם תושייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מיקום וגודל פחי אשפה/מתזור עם מחלקת התברואה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם כבאות בדבר סידורי כבאות לבניינים בתחום התכנית.</p> <p>7. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע. ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>8. תאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.4 להלן.</p>	
ד	סטיה ניכרת
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>	

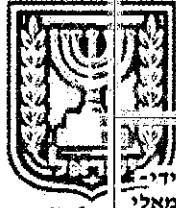
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ה	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. 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 שטחים 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>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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, חלוקים, וכד').</p>
י	<p>שילוט וסימון</p> <p>1. בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם להוראות חוק עזר שילוט, התש"מ-1980. 2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי. בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלונות הראווה.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.



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	
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							
											223		1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
											37	264		1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
										443		112	671		1	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1	6	(1) 21.6	5			1750	443	149	1158	1119	1	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה		
		1	3	(1) 9.36	6			977	143	108	22	704	1119	2	1	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)					9.83	11	(3) 45	243.7	(2) 2727	586	108	171	1867	1119	1+2	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
	1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
	1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
	1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
	1	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה		
	2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	1+2	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	(4)	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני כמפורט בנספח הבנוי..
- (2) אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע 191 כולל 108 מ"ר מגורים במפלס החנייה 799.29..
- (3) תכסית בניה תת קרקעית לא תעלה על 80% ..
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות		
6.1	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.	
6.2	חלוקה ו/או רישום א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל. ב. 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. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	
6.3	שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 4. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.	
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה א. על תחום התכנית חלות הרגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
6.5	היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.6	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבנוי, מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.	
7. ביצוע התכנית		
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית תהיא הגשת תכנון מפורט להסדרת דרך גישה לחנייה ות קרקעית בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס אכלוס	1. ביצוע בפועל של דרך גישה לשביעת רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפיע.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה

