

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0454439

בנין מגורים ומסחר - בית חנינא, ירושלים



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 :  
10/12/2017

לאשר את התוכנית  
25/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
22/01/2017

להפקיד את התכנית  
11/09/2017

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

מקום התכנית : בית חנינא.  
שטח התכנית : 0.797דונם.  
אזור מגורים 5 מיוחד על פי תכנית 3458 א.  
אזור מגורים עירוני בשטח לתכנון כולל על פי תכנית המתאר.  
המגרש גובל בדרך רמאלה ממערב ובדרך קיימת נוספת מזרעם.  
בשטח קיים בינוי המיועד להריסה.  
מגיש התוכנית הינו הוא בעלי הקרקע .  
התכנית מציעה מבנה בן 5 קומות מעל קומת חניה המשלבת קומת מסחר וקומת מגורים.  
שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בנין מגורים ומסחר - בית חנינא, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0454439

**1.2 שטח התכנית** 0.797 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

221908 קואורדינאטה X

638688 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא, לאורך דרך רמאלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30604    | לא מוסדר | חלק           | 90                  |                   |

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | 5166/ב            |
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 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         |
| 11/01/1998 | 1269                    | 4605               | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3458/א  | החלפה   | במ/3458/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                  |                                   |             | שמואל דוידסון  |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                    |             | שמואל דוידסון  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מחייב לעניין מס' קומות ומפלס 0.00 | 28/07/2017  | חסן עבד אל קדר | 21/08/2016  |                     | 1: 200   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |                                   | 23/08/2016  | חסן עבד אל קדר | 21/08/2016  |                     | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                  | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                           |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|-----------------------|-----|-------|-----|---------------------------------|
|                | פרטי | ראיד אבו עישה |               |          | ירושלים | דרך<br>רמאללה )<br>(1 |     |       |     | raedabueish<br>eh@yahoo.<br>com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית לצורך הגשת תכנית זו..

**1.8.2 יזם**

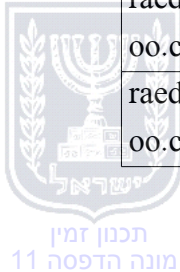
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                       |
|-----|-----------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------|-----|-----------------------------|
| אחר | ראיד אבו עישה   |               |          | ירושלים | דרך רמאללה |     |       |     | raedabueisheh@yah<br>oo.com |
| אחר | גאוודות אלדוג'א |               |          | ירושלים | דרך רמאללה |     |       |     | raedabueisheh@yah<br>oo.com |

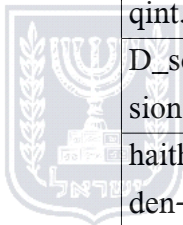
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-------------|---------|---------|-----|------------|------------|----------------------------|
|                | עורך ראשי | שמואל דוידסון | 66610         | משרד - סווה | ירושלים | הנביאים | 18  | 02-6734303 | 02-6734311 | D_son@netvi<br>sion.net.il |



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-------------|----------------|---------------|-------------|---------|------------------|-----|------------|------------|----------------------------|
|                | מודד        | זיד מוסטפא     | 1423          |             | ירושלים | דרך בית<br>חנינא |     | 02-6567605 | 02-6567604 | Musa3@beze<br>qint.net     |
|                | אדריכל      | חסן עבד אל קדר | 121334        | משרד - סווה | ירושלים | הנביאים          | 18  | 02-6734303 | 02-6734311 | D_son@netvi<br>sion.net.il |
|                | יועץ תחבורה | מוחמד עמר      | 2939877       |             | ירושלים | בן שדאד<br>ענטרה |     | 02-6734303 | 02-6734303 | haitham@yar<br>den-eng.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 בנין חדש בן 5 קומות המשלב מסחר ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
3. קביעת מספר יח"ד ל- 7.
5. קביעת שימושים למגורים ומסחר.
6. קביעת שטחי הבניה המרביים .
7. קביעת שטחי מרפסות.
8. קביעת שלבי ביצוע וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין הריסות
10. קביעת קוי בנין חדשים
11. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                  |       |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 0.797 |
|------------------|-------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| הערות              | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|--------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|                    | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
|                    | 7                 |       | +4                           | 3             | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| כולל 70 מ"ר מרפסות | 712               |       | +338                         | 374           | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |
|                    | 432               |       | +432                         |               | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| יעוד         | תאי שטח |
|--------------|---------|
| דרך מאושרת   | 501     |
| מגורים ומסחר | 1       |

| סימון בתשריט            | יעוד         | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|--------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה     | מגורים ומסחר | 1              |
| מבנה להריסה             | מגורים ומסחר | 1              |
| קו בנין עילי            | מגורים ומסחר | 1              |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ומסחר | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| יעוד                | מ"ר        | אחוזים     |
| אזור מגורים 1 מיוחד | 748        | 93.85      |
| דרך מאושרת          | 49         | 6.15       |
| <b>סה"כ</b>         | <b>797</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע     |               |              |
|--------------|---------------|--------------|
| יעוד         | מ"ר מחושב     | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת   | 49.22         | 6.18         |
| מגורים ומסחר | 747.55        | 93.82        |
| <b>סה"כ</b>  | <b>796.77</b> | <b>100</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | דרך מאושרת   |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.<br/>                     השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>   |
| 4.2   | מגורים ומסחר   |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | מגורים ומסחר.  |
| 4.2.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. מרפסות:<br/>                     א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.<br/>                     ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.<br/>                     ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.<br/>                     ד. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.<br/>                     ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.<br/>                     ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.<br/>                     ז. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.<br/>                     ב. נגישות:</p> <p>א. כל המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות.<br/>                     ב. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1919 חלק 3.1.<br/>                     ג. מתוך מקומות החניה המתוכננים יש לתכנן 2 מקומות חניה לנכים. אחד לרכב נכים רגיל ואחד לרכב נכים גבוה (בהתאם לתקנות בנין ציבורי).</p> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מונח הדפסה 11 תכנון זמין.<br/>                     2. קומות החניה תהינה תת קרקעיות במלואן.</p>   |
| ג     | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>  |

| 4.2 | מגורים ומסחר   |
|-----|--|
| ד   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי מעל הקרקע 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. ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים מהווה סטיה ניכרת .</p> <p>ד. השימוש במפלס הקרקע יהיה עבור מסחר וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. מפלס הכניסה הקובעת, ה-0.00, כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p>  |
| ה   | <p><b>בדיקות ארכאולוגיות</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>   |
| ו   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>  |
| ז   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קו בנין כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום יהיה לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. קו בנין עילי כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום עבור קומות המגורים אשר מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. קו בנין תחתית כמסומן בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום עבור חניה ומחסנים בתת הקרקע.</p>  |
| ח   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>  |
| ט   | <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס איכלוס נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>  |
| י   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 (להל"ן : 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 וכיו"ב תהיינה תת</p> |



| 4.2 | מגורים ומסחר  |
|-----|---|
|     | <p>קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחית עקב הגבלת גובה בגין שד"ת עטרות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת מיקום וגודל מתקני האשפה בתיאום עם אגף תברואה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור של תכנית מפורטת של כניסה למגרש, כולל הסדרה/ העברה של תחנת אוטובוסים.</p>   |
| יא  | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. באחריות היזם להוציא רשיונות להעתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות להעתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת גינון, עבור העתקת העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>ו. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p> |
| יב  | <p><b>מסחר</b></p> <p>א. על פי הסימון בנספח הבינוי יתאפשר שימוש מסחרי קימעונאי בקומת הקרקע.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>  |
| יג  | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>  |
| יד  | <p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>  |



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

| קו בנין<br>(מטר)      | מספר קומות           |                               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד        |                 |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-------------|-----------------|
|                       |                      |                               |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |       |             |                 |
|                       |                      |                               |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                       |         |       |             |                 |
| צידי-<br>שמאלי<br>(2) | צידי-<br>ימני<br>(2) | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>1 | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>5                      | 17.5 (1)                | 9            | 7                       |                                | 1482                  | 558   |                   | 212   | 642                   | 748     | 1     | מגורים      | מגורים<br>ומסחר |
|                       |                      |                               |   |                         |              |                         |                                | 490                   |       |                   | 58    | 432                   | 748     |       | מסחר        | מגורים<br>ומסחר |
|                       |                      |                               |   |                         |              | 45                      | 264 (4)                        | 1972                  | 558   |                   | 270   | 1074                  | 748     |       | >סך<br>הכל< | מגורים<br>ומסחר |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

| מ"ר (מ"ר) | קו בנין (מטר) |       | תאי שטח | שימוש    | יעוד         |
|-----------|---------------|-------|---------|----------|--------------|
|           | קדמי          | אחורי |         |          |              |
| 70 (3)    | (2)           | (2)   | 1       | מגורים   | מגורים ומסחר |
|           |               |       |         | מסחר     | מגורים ומסחר |
| 70        |               |       |         | <סך הכל> | מגורים ומסחר |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניה הוא הגובה היחסי מעל מפלס (±0.00), מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.

לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין

(4) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע ( הכניסה הקובעת ) הינם 180% שטחים מרביים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 יו"ר הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי להיתר בניה.

### 6.2 היטל השבחה

1. הוועדה 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.

### 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        | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.