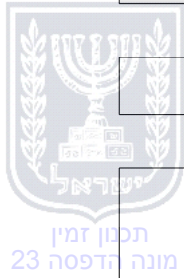


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0412908

הקמת בניין חדש בו לקומות על דרך ראמאללה - ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת בניין חדש בן 7 קומות על דרך ראמאללה- ירושלים

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינא בתחום התכנית המאושרת 3457 א' צפון ירושלים. שטח התכנית 774 מ"ר, במגרש ריק.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י תכנית 3457 א הם :

1- אזור מסחרי מיוחד.

2- דרך מאושרת

מצב בניין מוצע :

התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות שתי קומות ראשונות למסחר ושימושים ציבוריים ומעליהם מגורים סה"כ 9 יח"ד .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בו 7 קומות על דרך ראמאללה- ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0412908

מספר התכנית

0.774 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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

221563 קואורדינאטה X

636940 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא, דרך ראמאללה- 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	דרך ראמאללה		

שכונה בית חנינא, דרך ראמאללה- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



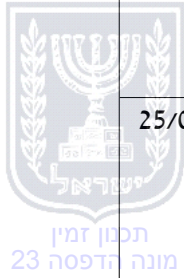
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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 הוראות תכנית 62.	החלפה	62
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/ 3457/ א.	החלפה	במ/ 3457/ 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				חיימן ישראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיימן ישראל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	10/04/2018	מואייד קואסמי	10/04/2018	מחייב לעניין מס' קומות, קו בניין, גובה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/03/2018	מואייד קואסמי	06/03/2018		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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	מחמוד סביח			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5658748	02-5658748	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד סביח			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5658748	02-5658748	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		מחמוד סביח			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5658748	02-5658748	

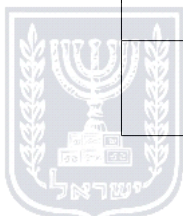
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכויותהם בקרקע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיימן ישראל		חץ אדיכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי	31763	חץ אדיכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שירותי הנדסה מדידה ופתוח	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3m@hotmail.com
	יועץ תחבורה	הייתם מונה	1254	ירדן תנועה	ירושלים	הנביאים		02-6652845	02-6652845	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות על דרך ראמאללה- ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2- קביעת שטחי הבניה מירביים.
- 3- הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל מפלס ה-0.00. ו 3 קומות חניה תת קרקעיות.
- 4- קביעת מסי יח"ד ל-9.
- 5- קביעת שימוש עבור מסחר, מגורים ומבני ציבור.
- 6- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- 7- קביעת הוראות בגין קולונדה (ארקדה).
- 8- קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- 9- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים. להעתקה/שימור ועקירה.
- 10- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 11- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 12- קביעת קוי בניין חדשים.
- 13- קביעת הוראות בגין שטח לצורכי ציבורי בקומת הקרקע. מפלס 0.00



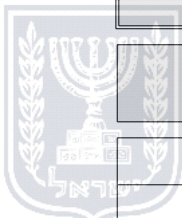
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	102



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
חניה	דרך מאושרת	101
חניה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102, 101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	102
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	610	78.81
דרך מאושרת	164	21.19
<b>סה"כ</b>	<b>774</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	164.54	21.27
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	609.07	78.73
<b>סה"כ</b>	<b>773.61</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, מסחר ורווחה, בריאות וקהילה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א- תותר בניית בניין בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>מרפסות:</p> <p>חל על המרפסות ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</li> <li>3. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</li> <li>4. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</li> <li>6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>7. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</li> </ol>
ב	<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 סלולריים), 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. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת הגדרות בתחום הדרך.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בשטח הפונה לחזית הרחוב הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע גננות.</p> <p>ו. תיאום השטח המיועד לשימוש ציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט:</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>א- קו הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום הינו עבור קומת המחסנים והמסחר במפלסים 0.00 ו- 4.75.</p> <p>ב- קו הבניין תחת/ תת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>ג- קו הבניין המסומן בקו ושתי נקודות בצבע אדום הינו עבור קומות הבניה מעל הקרקע במפלס + 11.95 אשר בנסיגה מקומות המסחר והמחסנים .</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א- הוראות בניה לחזית הפונה לדרך ראמאללה קולונדה (סטיו) :</p> <p>ב- החזית הפונה לדרך ראמאללה תבנה בהתאם לחתכים, לחזיתות ולפרטים שבנספח הבינוי, לרבות גובה פתח הקולונדה, גובה מעקה המרפסות וכד', ובתנאי שגובה תקרה הקולונדה לא יפחת מ-3 מ' ועד 4.5 מ' ברוטו, מפלס הארקדה יתואם למפלס הארקדה מזרוע.</p> <p>ג- החזית תבנה במדורג, בהתאם להוראות שלהלן :</p> <p>ד- בקומות הקרקע תבנה קולונדה(סטיו) המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>ה- קומת הקולונדה והקומה שמעליה יבנו על קו בניין מחייב שבחזית דרך ראמאללה.</p> <p>ו- תחייב נסיגה בעומק של 3 מ' מחזית הקומות הראשונות, הנסיגה יכול שתהא בקומה שניה ובקומה השלישית כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס'1).</p> <p>ז- עומק הקולונדה מחזית הבנין ועד חזית החנויות לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ח- רוחב הפתח בין עמודי הארקאדה בחזית הפונה לדרך ראמאללה לא יפחת מ-3 מ' ולא יעלה על 4.7 מ', בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו.</p> <p>ט- עמודי הקולונדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם, כל החזיתות הפנימיות של הקולונדה אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבנין, המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה הפונות לדרך ראמאללה יהיו עשויים אבן.</p>
ה	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>החזיתות המערבית ומזרחית הן חזיתות מסחרית, וחל עליהן ההוראות הבאות :</p> <p>1- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>2- בחזית הקולונדה הפונה לדרך ראמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התש"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.</p> <p>3- בחזית חלונות הראוה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראוה.</p>
ו	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>א. השטחים המסומים בצבע כתום בנספח הבינוי יותר לשימוש ציבורי בלבד לצרכי רווחה, בריאות וקהילה.</p> <p>ב. היקף השטח הבינוי לא יקטן מ- 100 מ"ר שטח מירבי.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי ציבור לשימושים אחרים.</p> <p>ד. על שטח זה יחול סעיף הפקעה לצרכי ציבור.</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת עיריית ירושלים.</p>
ח	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה עבור המגורים תהיה תת קרקעית בלבד.                  2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.                  3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                  4. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p>
ט	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות המסומנים בתחום הדרך בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
י	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ג. הריסות המסומנות בתשריט בתחום הדרך בצבע צהוב הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p>
יא	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות 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.                  2. הגובה המרבי לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה ( והינו +811 מ' מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.                  3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.                  4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
יב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת</p>



<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<p>האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965 , למעט מסילת ברזל .	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע חול מיועד לשטח דרך.</p> <p>1- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2- על שטח המיועד לדרך תחול הוראות ההפקעה להלן, והוא יועבר על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בניין.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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)	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)					48	238.9	1457.2	958 (1)		124.1	375.1	610	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	3	7	24.75 (3)	14.79	9	45	264.3	1612.4	588	190	834.4	610	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)						16.4	(5) 100			14.6	85.4	610	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)						519	3169.6	1546 (6)		328.7	1294.9	610	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
90 (4)	(2)	(2)	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	<סך הכל>	מגורים מסחר 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**

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 76 מ"ר שטח מחסנים בקומת הקרקע נחשבים כשטח תת קרקעי..
- (2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני לפי נספח הבינוי..
- (4) לא תותר נייד שטחי מרפסות לשטחים אחרים..
- (5) שטח זה לא נחשב במניין אחוזי הבניה. המירביים..
- (6) מתוכם 76 מ"ר שטח מחסנים בקומת הקרקע נחשבים כשטח תת קרקעי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב. 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.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, בהתאם לסעיף ההפקעה להלן.

**6.2****ניהול מי נגר**

ייתרו 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).

השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התכנית.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר.

ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ה. העצם המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ו. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

**6.4****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.

**6.5****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 בהנף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23