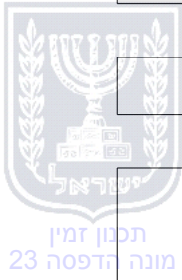


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0470153

בניין חדש למגורים בן 4 קומות בשכונת צור באהר



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 :
25/02/2018



לאשר את התוכנית
29/03/2018
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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לפי המדניות לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. התכנית מציעה סה"כ 12 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 2302א' החלה במקום, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הינם 50% בלבד משטח המגרש נטו, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.
2. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' כמו כן התכנית מפרישה שטח ציבורי פתוח.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל :

1. המגרש פנוי מכל בניה.
2. אין הליכים משפטיים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



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

בניין חדש למגורים בן 4 קומות בשכונת צור באהר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0470153	
	1.004 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג 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	
	לא	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222384
	קואורדינאטה Y	626355

1.5.2 תיאור מקום**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	אלביר שרקי		

צור באהר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30796	לא מוסדר	חלק	1	

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

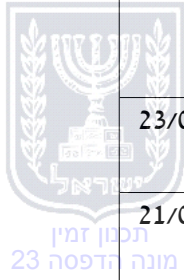
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון 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
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מחליפה את תכנית 2302 / א	החלפה	א / 2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בנייה ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	22/11/2017	איהאב זין	22/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	22/11/2017	זיד מוסטפא	22/11/2017	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



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
חברה	פרטי			חברת אל תעמיר לבניין והשקעות בע"מ	ירושלים	שמעון הצדיק (1)	24	02-5702016	02-5702016	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חברת אל תעמיר לבניין והשקעות בע"מ- מספר תאגיד 514244102, כתובת: רחוב שמעון הצדיק 24, שיד גיראח ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברה			חברת אל תעמיר לבניין והשקעות בע"מ	ירושלים	(1)	24	02-5702016	02-5702016	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חברת אל תעמיר לבניין והשקעות בע"מ- מספר תאגיד 514244102

(1) כתובת: רחוב שמעון הצדיק 24, שיד גיראח ירושלים.

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמע סמ 01 (1)		02-5021270	1532-5021270	aldar.art@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
הנדסאי אדריכלות ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמעי סמ 01 (2)		02-5021270	1532-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפא	1423	ירושלים שירותי מידידות ופיתוח	ירושלים	(3)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב אל אצמעי סמ'1, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב אל אצמעי סמ'1, שועפאט, ירושלים.

(3) כתובת: כביש הראשי בית חנינה, ירושלים.



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 והפרשת שטח לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ל איזור מגורים ב.
2. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין חדש כאמור בנספח הבינוי מס' 1.
4. קביעת הוראות פיתוח לשצ"פ.
5. קביעת מס' הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קמות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
6. קביעת שטחי הבנייה המרביים .
7. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 23

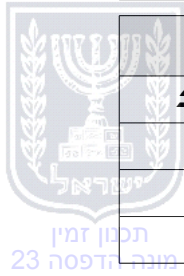
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5 מיוחד	1,004.43	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,004.43	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
80.04	803.97	מגורים ב'
19.96	200.46	שטח ציבורי פתוח
100	1,004.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
<p>1. פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן.</p>	
הוראות בניוי	ב
<p>1. תותר הקמת בניין חדש בשטח תא שטח 1.</p> <p>2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בס' 5.</p> <p>3. מס' הקומות המרבי הינו 4 (מעל קומות חנייה ומחסנים תת-קרקעיות).</p>	
חניה	ג
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>	
הוראות פיתוח	ד
<p>1. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, ולמבנה הסמוך המדורג אף הוא. בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הבניה תיצור טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול. גובה הטרסה לא יעלה על גובה קומה + מעקה ע"פ התקן.</p> <p>3. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם</p> <p>4. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות (במידה וניתן).</p> <p>5. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>	
סטיה ניכרת	ה
<p>1. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</p>	

4.1	מגורים ב'
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</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 או מי מטעמו.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 6. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור הרשות לכבאות והצלה, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה. 7. בשלב היתר בניה יש לתאם מול אגף תברואה תכנון מתקן אשפה עבור שני מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר. 8. בשלב היתר בניה יש לאשר את התכנית המוצעת ע"י מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות). 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח השצ"פ ואישור אגף שפ"ע לתכנית זו.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח למדרכה הכוללת נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהא הבטחת רישום השטח המיועד להפקעה עבור השצ"פ.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהא ערבות בנקאית ואבני דרך לביצוע פיתוח ושיקום השטחים הציבוריים.</p> <p>15. בעת היתר בניה תידרש הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית באישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית באישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2916/0" ירושלים, ח' אם טובא" י"פ : 1390 עמ" 2160 מיום : 1967/08/31 הינו/גם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. 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 אחת התנאים הבאים :</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים ב'
	<p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>
יג	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך. 2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה. 3. קווי בניין : א- קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. ב- קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. מתקני משחקים. ב. נטיעות וגינון. ג. פינות ישיבה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
אחורי צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	15	12	(1) 45	296	2381	1099.36	209.1	1072.54	803.97	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	4												



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
120		1	מגורים	מגורים ב'

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 הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.
השטח העיקרי למרפסות זיז מהווה השטח המרבי למרפסות זיז, בהתאם לתנאים שלהלן:
1. שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
2. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%..
- (2) גובה רצפת הגג באגף המזרחי הוא 18.72 מ' מעל מפלס 0.00, גובה רצפת הגג באגף המערבי הוא 12.48 מ' מעל מפלס 0.00, שהוא 678.00, מעל גבהים אלה תותר בניית מעקה תקני, חדר מכונות וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.
2. 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.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתרי בניה מקרקעין קודם שולמה היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם קרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

הזמן למימוש התכנית מיום אישורה הינו 10 שנים.