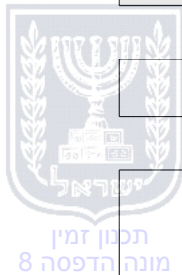


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0541102

פינוי בינוי, בן גמליאל 52



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/11/2018

לאשר את התוכנית
21/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
11/02/2018

להפקיד את התכנית
02/05/2018

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

התוכנית מציע ביצוע פינוי בינוי ע"י הריסת מבנה קיים, בן 2 קומות וקביעת הוראות לבניית בניין חדש למגורים בהיקף של 280% משטח המגרש עפ"י "תוכנית אב לשכונת גוננים".
התוכנית הנ"ל מציע בניין בן 7 קומות מעל 2 קומות חנייה תת-קרקעיות לחנייה ומחסנים עבור 16 יח"ד חדשות.
התוכנית מיישמת את עקרונות תכנית האב לשכונת גוננים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי, בן גמליאל 52

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0541102

שטח התכנית 0.656 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

219660 קואורדינאטה X

628920 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גוננים, רחוב בן גמליאל 52

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	בן גמליאל	52	

שכונה גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק	49	

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



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
		0	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 62 בתחומה	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			אהרון אלבויס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבויס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 2- חתכים וחזיתות. מחייב לעניין: מפלס 00, גובה מקסי, מיקום יציאה/כניסה מחניון	12/04/2018	אהרון אלבויס	10/04/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי מס 1 - בינוי ופיתוח. מחייב לעניין מפלס 00, מיקום יציאה/כניסה לחניה, רמפת ירידה לחניון	12/04/2018	אהרון אלבויס	10/04/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		12/04/2018	אהרון אלבויס	24/09/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה וחנייה	24/09/2017	אייל קראוס	24/09/2017	1		מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר / קומפילציה	12/04/2018	ראובן אלסטר	28/08/2017	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

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			רשב"ג 52 ירושלים - תמ"א 38 בע"מ	ירושלים	דרך חברון (1)	101 א	02-6713556	02-6714177	rafiduke@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הנציב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רשב"ג 52 ירושלים - תמ"א 38 בע"מ	ירושלים	דרך חברון (1)	101 א	02-6713556	02-6714177	rafiduke@gmail.com

(1) כתובת: בית הנציב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרגלית דינה גבאי			ירושלים	בן גמליאל		02-0000000		
בעלים		עובדיה גבאי			ירושלים	בן גמליאל		02-0000000		
בעלים		בן ציון מתתיהו			ירושלים	בן גמליאל		02-0000000		
בעלים		מרים אסתר רוזנברג			ירושלים	בן גמליאל		02-0000000		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עידו אפרים רוזנברג			ירושלים	בן גמליאל		02-0000000		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים	119469	סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	המוסכים	5	077-5520308	077-5558666	office@s-e-a.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522468	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הריסת בניין ובניית מבנה חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 5, לאזור מגורים ג'.

קביעת הוראות בגין הריסה .

קביעת הוראות להקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל מפלס ה-0.00, מעל 2 קומות תת-קרקעיות לחנייה ומחסנים.

קביעת מס' יח"ד ל-16 יח"ד.

קביעת שלבי מימוש לביצוע התוכנית.

קביעת הוראות בינוי .

קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה

קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

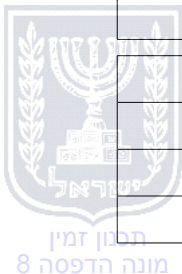
קביעת הוראות בגין חנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
01		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
01	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לעקירה
01	מגורים ג'	להריסה
01	מגורים ג'	קו בנין תחת/ תת קרקעי



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	656	מגורים 5
100	656	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	652.53	מגורים ג'
100	652.53	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הריסת מבנה קיים לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום (קו בניין עילי) וקווי הבניין המסומנים בתשריט ב-2 קווים נקודה בצבע אדום (קו בנין תחתית).</p> <p>2. מספר יחידות הדיור יהא 16 יחידות דיור.</p> <p>3. שטחן של 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.</p> <p>4. מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי $+0.00 = +717.95$.</p> <p>5. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח הבינוי (נספח בינוי מס' 1). כאשר בקומה חמישית ושישית נסיגה של 2 מטר בחזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה מקונטור קומה שישית. לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך.</p> <p>6. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים: גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, עומק הנסיגות בקומות, מס' יח"ד מרבי, שטחי בניה, וגובה מרבי של קירות התמך.</p> <p>7. בכניסה לבנין תהיה רחבה בגודל מינמאלי של 3*6 מ'. ברחבה יהיו שתי ערוגות מוגבהות משני צידי הכניסה. הערוגה תישתל בצמחייה פורחת נמוכה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 יהא התקנת מתקנים מכניים והתקנת רמזורים בהתאם לתכנית חניה שתאושר.</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>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002). על אף האמור לעיל תותר חריגה מעבר לקו בניין אחורי [5 מטר] באופן נקודתי מקו הבניין עד מטר, ללא צורך בפרסום הקלה, על מנת להציע בשלב ההיתר תכנון טיפוסי הכולל קירות ישרים בחזית</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>האחורית.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. כל שינוי בגובה הבינוי ובמס' הקומות, בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. כל שינוי בנסיגות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. לא תותרנה סגירת מרפסות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. כל שינוי מהוראות עיצוב אדריכלי עפ"י תכנית אב לשכונת גוננים, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. כל שינוי מהוראות שלביות ביצוע הפרוייקט כמפורט בתוכנית, הינן סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. גובהה של הגדר הבנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל-120 ס"מ ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר יהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין. יותר סוג סיתות שונה. הקופינג מאבן שעובייה לא יפחת מ-5 ס"מ. בכל הפינות יש להשתמש באבני פינה מלאות או נסורות בצורת L. קירות בנויים בשטח שבין הבניין לקו המגרש בחזיתות הקדמית והקדמית מישנית לא יעלה על גובה הגדר ההיקפית החיצונית. מעל גובה זה תותר הקמת גדר חיה או מעקה מתכת קל או עץ או שילוב ביניהם, בגובה מרבי של 105 ס"מ.</p> <p>3. קולטי שמש ישולבו על גג הקומה השביעית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.25 מ'.</p> <p>5. מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין.</p> <p>6. בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסת ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ', ושטחן הכולל לקומה לא יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>7. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ'.</p> <p>8. דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית. לא יהיו דירוגים בחזית קידמית / קידמית מישנית. מרפסות בחזית האחורית/צידיית יהיו במרחק של עד 3 מ' מגבול המגרש.</p> <p>9. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לתקנות בנושא.</p> <p>10. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם.</p> <p>הגדרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרפסת זיזית: מרפסת אשר צלעותיה אינן מחוברות למעטפת הבניין, למעט אחת. - מרפסת פנימית: מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין. - פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.





4.1	מגורים ג'
	<p>11. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p> <p>12. לא תותר הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>13. לא תהיה חזית רציפה מעל אורך 30 מ'.</p> <p>14. היחס בן שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית מתאר 2000 לירושלים.</p> <p>15. חלונות ופתחים יחושבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בניה אחרים.</p> <p>16. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>17. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1:1.5 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה).</p> <p>18. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>19. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>20. המתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה השביעית..</p> <p>21. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יחיד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות, ובתנאי שמחסנים אלו לא יחוברו לדירות.</p> <p>22. החלוקה הפנימית שעל פי נספח הבינוי אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטחי הבנייה המרביים ולא תתווספנה יחיד.</p> <p>23. לא יוצבו יחידות מיזוג אוויר/צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>24. לא תותר כל בנייה על הגג למעט בניית חדר מדרגות לקומת הגג ומבנה פיר המעלית.</p> <p>25. מעבר מערכות שירות שונות דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו', יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט קו נקודה בצבע אדום (קו בניין) ו-2 קווים נקודה בצבע אדום (קו בנין תחת).</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחל אינטגרלי מתכנון החדד או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה, תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של המבנה</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. על מערכות התשתית שתחום בתכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע חדר אשפה בקצה תא השטח. חדר האשפה יהא עם דלת רפפה ממתכת.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י מחלקת שפ"ע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום הבינוי בחזית האחורית של המבנה [5 מטר] על מנת להציע תכנון טיפוסי הכולל קירות ישרים בחזית האחורית. לצורך זה ניתן יהיה לחרוג באופן נקודתי מקווי הבניין עד מטר, ללא צורך בפרסום הקלה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום לובי כניסה עם גישה אליו, מזמינה ומרווחת</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז מי נגר: בהיעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יהיה, נטיעת עצים חלופיים, עפ"י הערך החלופי, בהתאם להוראות מחלקת שפ"ע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1 להלן/לעיל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7	24.8	16	50	(1) 1297		295.32	1541.58	656	מגורים ג'	מגורים ג'

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) חניה ומחסנים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין	הבנייה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הוא 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8