

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0364562

בנית בניין חדש בן 8 קומות שכ' שועפט - 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 :  
04/11/2018

לאשר את התוכנית  
09/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
29/10/2017

להפקיד את התכנית  
19/08/2018

תאריך 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

התכנית מבקשת בנית בנין חדש במקום בניין קיים המיועד להריסה. בשכונת שועפט, ירושלים התכנית מבקשת בינוי עבור מגורים. הבניין בן 8 קומות הכולל 32 יח"ד, מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. התכנית כוללת הריסת מבנה מגורים קיים ופיתוח שטח קיים. התכנית המאושרת היא 7624 למגרש 230ב' הממוקם בחלק הצפוני של שכי שועפט. המבקש הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת התכנית בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בנית בניין חדש בן 8 קומות שכי שועפט - ירושלים

ומספר התכנית

101-0364562

מספר התכנית

1.778 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221400
	קואורדינאטה Y	636325

1.5.2 תיאור מקום שטח הגובל עם כביש 21, בשכונת שועפט, 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			

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		225, 230-231, 999

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7624	ב230

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



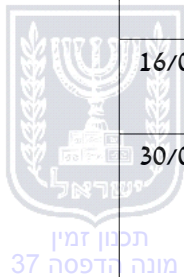
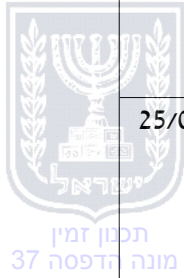
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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 תמ"א 15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62	החלפה	62
24/12/2013	2241	6719	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7624. למעט הוראות של חלוקה תכנונית	החלפה	7624
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/ 3456 /א.	החלפה	במ/ 3456 /א
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			אבירס בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירס בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית למעט נושאים מחייבים : גובה בניה מספר קומות .	03/07/2018	אבירס בוטבול	29/11/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	10/09/2017	אדיר אלווס	10/09/2017		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית מדידת עצים	10/09/2017	אדיר אלווס	10/09/2017		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		29/11/2017	אבירס בוטבול	29/11/2017	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

**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
	אחר	איסמעיל גושה - באמצעות ייפוי כח			ירושלים	דרך בית חנינא (1)				h8siam@g mail.com
	פרטי	מוחמד עאיד זלום			ירושלים	דרך בית חנינא (2)				

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו בלבד, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. בעל ענין זה, איסמעיל גושה, פועל באמצעות ייפוי כח מאת בעל הקרקע, זלום מוחמד עאיד..
- (2) הערה: עפ"י יפוי כח.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אבירם בוטבול	00109290	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.n et
	אגרונום	אדיר אלווס		פרטי	תל אביב- יפו	(1)		03-9032190		
	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	הארבעה		02-5858538		jkamil@013.n et



תכניון זמין  
מונה הדפסה 37



תכניון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

בנית בנין מגורים מעל קומת חניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד, שצ"פ ושביל עם מעבר לכלי רכב.
2. קביעת בינוי לבנין חדש בן 8 קומות
3. קביעת קווי בניה חדשים.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
6. הגדלת מסי יח"ד המירבי ל 32 יח"ד .
5. קביעת מסי הקומות ל 8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית ,
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בנוי ופיתוח שטח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין בניין וגדרות והריסה
9. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.

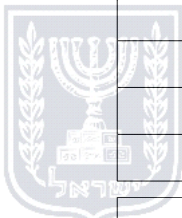


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שביל	3
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	3
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,778	מגורים 1 מיוחד
100	1,778	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
79.90	1,420.51	מגורים ד'
5.05	89.72	שביל
15.06	267.7	שטח ציבורי פתוח
100	1,777.94	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

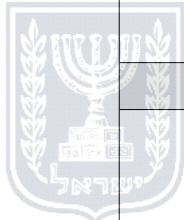
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
ב	הוראות בניוי
	1. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט התכנית. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בנייה תת קרקעית לא תעלה על 80%. 2. זכויות הבניה כמצויין בטבלה בסעיף 5 להלן. 3. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 : א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותרו ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה הבנין, ומרחק בין הבניינים.
ג	חניה
	1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה התקף. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. כל מקומות החניה יהיו בקומות חנייה תת קרקעית במלואן.
ד	גגות
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
ה	מגבלות בניה לגובה
	א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות התעופה (להלן תמ"א 15) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה עטרות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית
ו	סטיה ניכרת

4.1	מגורים ד'
	<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מרחק 8 מטר בין בניינים הינו מחייב. צמצום המרחק בין הבניינים יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>5. כל סטייה מההוראות לעניין " שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי 4.1.2 (ב) (לעיל תחשב כסטייה ניכרת).</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בלבד. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה שאריות הפסולת תפונינה 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 יום התכנית ועל חשבונו.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישורה של תכנית מפורטת לפיתוח הדרך ומעבר לזיקת</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>הנאה לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבניה .</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה , פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התכנית.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים גבעת שאול" י"פ 1390 עמ" 2158 מיום 31/8/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות מוכרזים 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 וכפוף לחוק העתיקות התשל"ח- 1978 .</p> <p>3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות, ביצוע 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 חשבונו 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 בתכניות 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><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבנייה, מסומנים בתשריט</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות .</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יוותרו 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).</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה יתואם העברת מי נגר לשצ"פ (תא שטח מס' 2) עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקני משחקים, נטיעות וגינון, שרותים ציבוריים, מבני תאי דואר ומבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הגשת תכנית פיתוח של שצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	השטחים הצבועים כשביל הם מעברים ציבוריים להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתים על ידי מעברים אלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 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	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
4	4	2	8	(3) 24	22	32	(2) 35	(1) 442	6288	2806		384	3098	1420	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
320	4	4	מגורים	מגורים ד'

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחים למחסנים ולמרחבים מוגנים ושטחים לחניה תת קרקעית ושטחים למרפסות מקורות

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

- (1) שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע הינם 250%.
- (2) תכסית בניה תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה תותר בנית מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגיש התכנית ו/או מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור יו"ר הועדה המקומית  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה או היתר חפירה ראשון בשטח.

### 6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. הבניין הגדר /המסומנים בתשריט /נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה .  
 ב. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחם התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

### 6.3 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה 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	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תוכניות לפיתוח השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס איכלוס	1. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה