

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0751891

שינוי בינוי, קווי בניין, יח"ד, קומות, ג'בל מוכבאר, ירושלים.

ירושלים

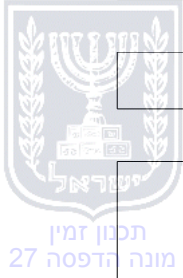
מחוז

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

בשטח שבתחום התכנית מאושר בינוי ל-4 בינוי מגורים, ע"פ תכנית מס' 87171. התכנית המוצעת משנה את הבינוי המאושר כאמור, תוך שינוי קוי בניין מאושרים, הגדלה של מס' יחידות הדיור המאושרים, שינוי בהגדרת מס' הקומות מעל/מתחת למפלס הכניסה הקובעת, שינוי בתכנון החניה, שינוי בהעמדת הבניינים, הריסה של בניין קיים/מאושר והקמת בנין חדש במקומו, וכדומה. התכנית המוצעת אינה מגדילה שטחי בניה מאושרים בשטח. התכנית המוצעת קובעת בינוי להקמת 23 יחידות דיור. בתכנית מבוקש שינוי ייעוד מאזור מגורים לדרך משולבת, תוך הארכת תואי דרך משולבת המאושר ממערב לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בינוי, קווי בניין, יח"ד, קומות, ג'בל מוכבאר, ירושלים.

מספר התכנית 101-0751891

1.2 שטח התכנית 2.122 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8)

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	223225
קואורדינאטה Y	628925

1.5.2 תיאור מקום

אל נוורס 48, אל נוורס 54, אל נוורס 58, שכונת ג'בל מוכבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג'בל מוכבאר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30926	לא מוסדר	חלק		900

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
101-0087171	401,1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/2015	2457	7178	תוכנית זו משנה את תוכנית 101-0087171	שינוי	101-0087171
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי	14: 08 07/06/2020	חיים שחר	01/06/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - חישוב שטחים	12: 54 05/05/2020	חיים שחר	05/05/2020	1	1: 200	מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה	11: 48 18/10/2020	אייל קראוס	03/05/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4 - סקר עצים	12: 04 06/05/2020	אדיר אלווס	05/05/2020	10	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 5	12: 04 06/05/2020	אדיר אלווס	04/05/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	14: 30 07/06/2020	חיים שחר	07/06/2020	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	אחמד זחאיקה			ירושלים	(1)		02-6734303		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל נורס 48 ג'בל מוכבר.

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		אחמד זחאיקה			ירושלים	(1)		02-6734303		nebal42@gmail.com
בעלים		אחמד זחאיקה			ירושלים	(1)		02-6734303		nebal42@gmail.com
בעלים		טאלב זחאיקה			ירושלים	(2)		02-6734303		nebal42@gmail.com

(1) כתובת: אל נורס 48 ג'בל מוכבר.

(2) כתובת: אל נורס 46 ג'בל מוכבר.

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	חיים שחר		חיים שחר אדריכלים בע"מ	ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316	02-6521742	chsharch@ne tvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
אדריכלות נוף	מהנדס	אדיר אלרוס	-	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס) (3	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת : החלוץ 18.

(2) כתובת : ת.ד 309 חגור 4587000.

(3) כתובת : בית הדפוס 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

שינוי בינוי המאושר ע"פי תכנית מס' 87171, תוך שינוי קוי בנין, מס' יח"ד וקומות, ג'בל מוכבאר, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד ואזור מגורים 6 לדרך משולבת.

ב. שינוי הבנוי המאושר בשטח עפ"י תכנית מס' 87171, וקביעת בנוי חדש במקומו, להקמת בנייני מגורים בתחומו, בהתאם לנספח הבנוי.

ג. שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לבינוי, כאמור.

ד. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מ-19 יח"ד ל-23.

ה. קביעת מס' הקומות המירבי בכל אחד מ-4 בנייני המגורים כאמור.

ו. ניווד שטחי בניה בין בנין לבנין בשטח התכנית, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות המאושרים בשטח.

ז. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

י. התוויית דרך משולבת, תוך הארכת דרך משולבת מאושרת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

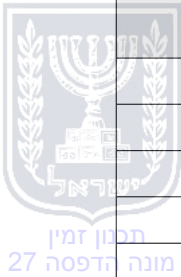
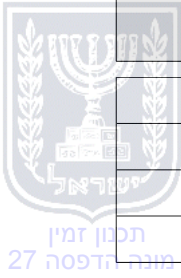
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	40.3	1.90
מגורים 6	27	1.27
מגורים ב'	1,654	77.91
שטח ציבורי פתוח	401.6	18.92
סה"כ	2,122.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	67.21	3.17
מגורים ב'	1,654	77.92
שטח ציבורי פתוח	401.61	18.92
סה"כ	2,122.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי המאושר בשטח התכנית שעפ"י תכנית מס' 87171 מבוטל בזאת. במקומו, יהא הבנוי להקמת 4 בנייני מגורים בשטח התכנית, כמפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>2. מודגש בזאת כי הבנוי שבנספח מס' 1 בינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות במירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבנין המירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ונקודה ושני קווים בצבע אדום לבניה תחתית/תת קרקעית.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי יהא 23 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>5. זכויות הבניה והוראות הבנוי לגבי כל בנין בשטח התכנית יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>6. המרחק בין בנייני מגורים (שאינם צמודים בקיר משותף) לא ייקטן מ-6 מ'.</p> <p>7. יובטח בינוי של עד 4 קומות מעל הקרקע בכל חתך.</p> <p>8. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>9. גובה גדרות סביב, תא השטח לא יעלה על 1.20.</p> <p>10. תותר בטיה של עד +0.5 מ' בגובה הבנין, לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. א לעיל, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית).</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית).</p> <p>ג. קווי הבניין בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ד. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ה. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים ב'
ד	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה בעת מתן בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ג. תכנון החניות יהא כמפורט ויקבע באופן מפורט לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח ושל דרך הגישה אליה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יהא עפ"י תקן תקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. הבניינים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. מעבר זה יפותח כך שיאפשר גישה להולכי רגל בין הדרך המשולבת מדרום לשטח הפתוח הציבורי שבצפון התכנית.</p> <p>ג. מעבר זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספחים מס' 1, 4 ו-5 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהן. כל חפירה או שינוי במפלס ו/או עבודה כל שהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספחים 1, 4, 5 בצבע צהוב, מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק, במחלקת הגננות שבאגף פני העיר, לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ד. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפחות 3 עצים בוגרים אחרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום, ובהנחיית מחלקת הגננות העירונית.</p> <p>ה. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם, וחיבורם למערכות השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישורו לני"ל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות, ע"י מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע כל המפורט לעיל.</p>
ט	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית צרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאת רישום ממגישי הבקשה להיתר בניה ראשון בשטח.</p>
י	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>א. על פי חוק העתיקות התשל"ח 1968, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (א) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר נאי ואגרות התש"ל 1970).</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 בניה הינו תיאום עם רשות הכבאות וההצלה והגשת תכנון מפורט של הפרוייקט לאישורם. התכנון המפורט יכלול בין היתר תכנון דרכי גישה למבנים, תכנון מערכת אספקת מים ומערכת הגז וכדומה, כדרישת רשות הכבאות וההצלה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה וקבלת אישורו לתכנון המפורט. יש לתכנן מתקן אשפה עבור 4 מיכלי אשפה בנפח של 110 ליטר. מיקום וגודל מתקן האשפה ייקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ו. ראה סעיפים מס' 4.1.2 ד, 4.1.2 ה, 4.1.2 ו, 4.1.2 ח, 4.1.2 ט לעיל.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. מי הנגר יופנו לשטח הפתוח הציבורי המצוי בתחום התכנית.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק ג. ריהוט גן
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 87171 ללא שינוי.



4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך הגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך משולבת. 2. הגישה לתא שטח מס' 1 שבתכנית תהא משטח הדרך המשולבת כאמור, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-3.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	(1)	7	1247.44	476.2		232.05	539.19	1656	א	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	2	0	(1)	1	130	18	112			1656	ב	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	6	0	(1)	8	1478.56	774.75	703.81			1656	ג	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	6	2	(1)	7	1445	673.28	525	71.72	175	1656	ד	1	מגורים	ב' מגורים
							23	4301	1942.23	1340.81	303.77	714.19	1656	א,ב,ג,ד	1	מגורים	ב' מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



קדמית כנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה 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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי הציבור, 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	כל מבנה יבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר בנייתו בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

1. זמן למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27