

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0822304

הרחבת יח"ד ותוספת קומות עמודים ומחסנים, עוזיאל 113, ירושלים

ירושלים

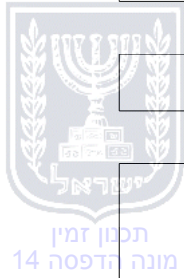
מחוז

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

תכנית 101-0729871-הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת קומות עמודים ומחסנים ברחוב עוזיאל 113, ירושלים.

תאור התוכנית:

מדובר בגוש 30341 חלקה: 225,226, רחוב עוזיאל 113,

בתוכנית זו מבקש המגיש תוספת שטחים ומרפסות ושינוי בקווי בניין, במקביל לתמ"א 38 שהוגשה והועברה למחלקת רישוי.

רקע תכנוני:

בשנת 1958 יצאה תוכנית עבור קרית נוער ע"י בית וגן הכוללת שינוי תכנית למפורטת.

בשנת 1969 יצאה תוכנית מפורטת עבור אחוד וחלוקה מחדש למגורים 1 רחוב הרב עוזיאל.

בשנת 1974 יצאה תוכנית ותקנון עבור אחוד וחלוקה מחדש למגורים 1 רחוב עוזיאל.

בשנת 1975 יצאה תוכנית מפורטת עבור אחוד חלקות ברחוב הרב עוזיאל.

בשנת 1979 יצאה תוכנית עבור אזור בית וגן המורחב הכוללת שינוי תוכנית מתאר לא חלוקה.

בשנת 1985 יצאה תוכנית ותקנון עבור אזור בית וגן המורחב.

לא הוצאו היתרי בניה.

מגיש התוכנית הינו יזם המבקש בשם הדיירים בייפוי כח עו"ד,

עורך התוכנית אד' פרי חמם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומות עמודים ומחסנים, עוזיאל
113, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0822304

מספר התכנית

1.181 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62
(א) (4)

לפי סעיף בחוק

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 218990

קואורדינאטה Y 630230

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת בית וגן, רחוב עוזיאל 113.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית וגן רחוב עוזיאל 113.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק	225-226	

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

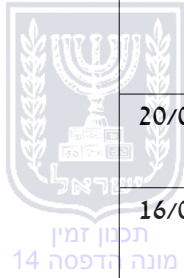
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1042	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1042.	2566	2192	20/09/1979
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959



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				פרי חמם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרי חמם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		12/05/2021	פרי חמם	14: 00 12/05/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/05/2021	מוסא גזאוי	13: 09 12/05/2021		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			אבן בדולח סיטי לייף בע"מ	רמת גן	יונה (1)	22	077-9151715		adi@evenb.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יונה 22, רמת גן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבן בדולח סיטי לייף בע"מ	רמת גן	יונה (1)	22	077-9151715		adi@evenb.co.il

(1) כתובת: יונה 22, רמת גן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם דהן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אודליה דהן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		צ'רלס רובינסון			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		יחזקאל פרוכט			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		איטה פרוכט			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		פורטונה לרדו			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		זאב שמואל פרידמן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לביאה פרידמן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		בת שבע טמסטט			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אליהו יוסף שלום טמסטט			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		דוד טמסטט			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		פרחיה שמואל טמסטט			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		יוכבד שירה ברכה בניטה			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		יובל אורטל			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		דניס נחמה שטרסבורגר			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		דפנה גפרי			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אברהם אריאל			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		מרסל אסתר אריאל			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		ניסים בן עמי			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אופיר בן עמי			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אלה בן עמי			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		שלמה איצקוביץ			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מלכה איצקוביץ			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		יעקב ישראל מורנו			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		דקלה מורנו			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		מרדכי אילן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		תמר אילן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אברהם אריאל וייל			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		מרים וייל (סילביגר)			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אנה אסתר ליברמן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		חויאר אלחנדרו ליברמן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		רויטל (וקסלר) ברגר			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		שי ישעיהו שלמה ברגר			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		חפציבה דהן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		אופיר ניסים ביטון			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il
בעלים		צבי פרידמן			ירושלים	הרב עזיאל	113	077-9151715		adi@evenb.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: צ'רלס רובינסון דרכון A2016961

פרוכט איטה ת.ז. 454049

אריאל אברהם דרכון 6055972

אריאל מרסל אסתר דרכון A04107792

וייל אברהם אריאל דרכון F3960414

וייל (סילביגר) מרים דרכון F3960414

(וקסלר) ברגר רויטל ת.ז. 2446635

פרידמן צבי ת.ז. 109430



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי חמם	4382867		ירושלים	(1)		02-6728017		office@tema-studio.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(2)		073-7368893		mzg@013.net.il

(1) כתובת: כרמיה 6, ירושלים.

(2) כתובת: קלנסווה 40640

1545 תיבת דואר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת קומות עמודים ומחסנים בבניין ברחוב עוזיאל 113, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

(א) קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות 1-, כניסה, א', ב' ו-ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומות (2-) ו-(3-) והתרת הסבת שטח מקלט ושטחי לובי קיימים למחסנים בקומות (1-) וכניסה בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומות עמודים במפלסים (4-) ו-(3-) בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספת מעלית בחדר מדרגות של הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2979.01 מ"ר, מתוכם 1752.75 מ"ר שטחים עיקריים ו-1226.26 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,180.75	100
סה"כ	1,180.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,180.75	100
סה"כ	1,180.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה בקומה 1- (מפלס -3.11), כניסה (+0.00), בקומה א' (מפלס +3.13), בקומה ב' (מפלס +6.20), ובקומה ג' (מפלס +9.23), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר תוספת מחסנים בקומה 2- (מפלס -5.97), ובקומה 3- (מפלס -8.57) והסבת שטח מקלט ושטחי לובי קיימים למחסנים בקומה (-1) ובקומת כניסה, בהתאם לנספח הבינוי. מודגש בזאת כי הסבת שטח המקלט למחסנים במפלס (-1) תותר רק לאחר השלמת בניית הממ"דים לכל הדירות ובאישור הג"א. 3. תותר תוספת מעלית בחדר מדרגות של הבניין בהתאם לנספח הבינוי. 4. תותר תוספת קומות עמודים במפלסים (4-) ו-(3-), בהתאם לנספח הבינוי. 5. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. 6. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 7. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 17 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לכלל הבניין (לא כולל מרפסות) ובקו נקודותיים בצבע אדום למרפסות.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ד	גגות קולטי שמש על הגג:

4.1	מגורים ג'
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. מודגש בזאת כי לא תותר הצבת / תליית מערכות בשטח מרפסות 3. במקרה של בניית מרפסות שאינן מרפסות עוקבות (מרפסות סוכה) יושלם מעקה בלבד ללא ריצפה כך שיהא מקביל לאורך מרפסות קיימות ו/או מתוכננות מעליו ומתחתיו על מנת ליצור חזית אחידה ומסודרת של מראה מרפסות תואם בכל חזית 4. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט 5. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן
ו	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת 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 פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תצ"ר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם והיא תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בסיפרי המקרקעין. 5. חיזוק מבנים - תמ"א 38:

4.1

מגורים ג'

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א 7 (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ו 7 (עצים לעקירה ושימור).

7. עצים לעקירה/ שימור :

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור

2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.

במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 4 עצים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.

3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.

4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
17	12.35	4	4	2	2	267.85	1454.54	524.03	298.21	702.23	1167	1	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.

(2) בהתאם למפורט בתשריט התכנית.

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**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4**עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5**ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

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

5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14