

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0635599

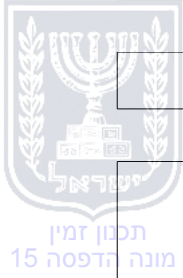
הקמת בניין חדש בית צפפה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000933339/310>

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת בית צפפא.

שטח התכנית: כ 1.102 דונם.

תכנית 3365 מייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 / תכנית 2317 מייעדת את החלק המזרחי לדרך טיפול נופי.

תכנית 101-022839 מייעדת את החלק המערבי לזיקת הנאה באזור מגורים ב'.

בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התוכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ד, שביל וזכות מעבר לכלי רכב לשם בינוי למבנה מגורים בן 10 קומות

למגורים ומסחר ושימושים ציבוריים.

מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	101-0635599	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	1.102 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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

218780 קואורדינאטה X

628148 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך דוב יוסף בית צפאפא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד דב יוסף	ירושלים

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק	76, 102	24-25, 74, 78, 101

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

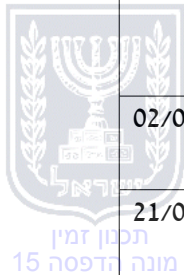
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992		2653	3990	תכנית זו מחליפה 3365 למעט איחוד וחלוקה 3365	החלפה	<u>3365</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחלפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	<u>62</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 8593	החלפה	<u>8593</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 34 27/11/2024	שמואל דוידסון	27/11/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 27 12/11/2024	אחמד אבו נייע	12/11/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא		13: 32 07/12/2022	שמואל דוידסון	14/06/2021		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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	aramnon@jerusalem.mu ni.il
	פרטי	חאלד פאחורי (1)			ירושלים	בית צפפה		052-2283735	hussien1967@gmail.com
	פרטי	סוהאד פאחורי			ירושלים	בית צפפה		052-2283735	hussien1967@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש בקרקע בתחום תכנית זו...

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	D_son@netvision.net.il
	עורך ראשי	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אחמד אבו נייע			ירושלים	דרך שועפאט			abueshemj@gmail.com
	מודד	מוסא גריב בנאן	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	musa3@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 בן 10 קומות והפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור ויצירת חיבור בין השכונה אל ציר הרק"ל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד' ושביל עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
2. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
3. קביעת הוראות בגין שטח ציבור מבונה לצורכי ציבור.
4. קביעת מסחר קומות מירבי.
5. קביעת קווי בניין מירביים.
6. קביעת שטחי הבניה המרביים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת תאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך ו/או טיפול נופי	301
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ד'	1
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	101	9.17
אזור מגורים 5	629	57.08
דרך /או טיפול נופי	372	33.76
סה"כ	1,102	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	372.36	33.79
מגורים ד'	629.02	57.08
שביל	100.56	9.13
סה"כ	1,101.93	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	קהילה ורווחה מגורים מסחר/ תעסוקה בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. גובה גדרות סביב החלקה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות לירושלים.</p> <p>ב. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ'.</p> <p>ג. תותר המרה עד 25% משימושי מגורים בתכנית לשימוש תעסוקה. מיקום שטחי התעסוקה יהיה במבנה המשיק לציר רק"ל.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה וישקף לדרך. זאת על מנת להבטיח נגישות מרבית למבנה ולשימושים הציבוריים המוצעים בו.</p> <p>ה. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ'.</p> <p>ו. קומת קרקע בחזית המשיקה לדרך הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה שהינו מחייב.</p> <p>ז. לא תותר הפניית מרחבים מוגנים כלפי רחוב דב יוסף זאת על מנת להבטיח את האיכות העיצובית של חזית זו</p> <p>ח. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. כל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. רוחב השביל לא יקטן מ 4 מ' נטו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקן החניה למסחר יהיה על פי תכנית 5166/ב בהתאם למדיניות ציר הרק"ל ולתקן התקף באזור לעת הבקשה להיתר בניה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת..</p>

	<p>ג. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 להלן הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. השימוש למסחר/תעסוקה בקומת הקרקע הינו מחייב וכל שינוי בשימוש זה יחשב סטייה ניכרת.</p>	
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	
ה	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומה 1- והיקפו 180 מ"ר עם חצר צמודה וכניסה ישירה יותר לשימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ב. השימוש בשטח זה יהא עבור קהילה ורווחה.</p> <p>ג. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים.</p> <p>ד. על שטח זה חל סעיף 6.1 הפקעות לצרכי ציבור.</p>	
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה לבניה תת קרקעית הינם מחייבים.</p>	
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. גמר פיתוח השטחים הציבורים.</p> <p>ב. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>ג. תנאי לטופס איכלוס יהיה גמר פיתוח המעברים הציבוריים, מרחוב דב יוסף למגרש המגורים ממזרח וכן פיתוח דרך הגישה כמסומן בתשריט כשביל עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>	
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי 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.</p>	
ט	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.</p> <p>ב. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.</p> <p>ג. גובה קומת מסחר לא יעלה על 5.25 מ' ברוטו.</p> <p>ד. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה.</p> <p>ו. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.</p> <p>ז. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

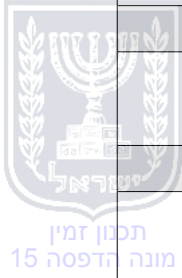


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

	<p>אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.                  ח. נספח הבינוי מחייב לעניין שימוש מסחרי/תעסוקה בקומת הקרקע שבתא שטח מספר 1 המשיק לציר רק"ל.</p>
<p>י</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b>                  מגמות התכנון באזור מכוונות לניצול תת הקרקע של המגרשים המיועדים לבניה, בהיקפים שאינם מאפשרים השארת שטחים חדירי מים. על כן נקבע כי הפניית מי הנגר למקום חלופי סמוך או ניצול מיטבי של מי הנגר למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</p>
<p>יא</p>	<p><b>גמישות להיתר</b>                  א. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בקביעת המפלס.</p>
<p>יב</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                  א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, 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.                  ג. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי מידות תקניות, לרבות מספר מקומות החניה, הרמפות והסדרי הכניסה והיציאה.                  ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפע בעיריית ירושלים.                  ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מבני ציבור.                  ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הסדרי תנועה לכבישים הגובלים בתכנית.                  ז. תקן החניה למסחר יהיה על פי תכנית 5166/ב בהתאם למדיניות ציר רק"ל ולתקן התקף באזור.                  ח. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לאזור.                  ט. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות תכנון, אגף תושי"ה-מח' דרכים, שפ"ע גננות, מח' לאיכות הסביבה, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית.                  י. תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.                  יא. מגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.                  יב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון פיתוח סלילת דרך הגישה ברוחב של ארבעה מטרים נטו, לרבות הסרת מכשולים הקיימים בתוואי כיום מול מח' תושי"ה והסדרי תנועה.                  יג. זכות מעבר:                  1. השטח המסומן בתשריט כשטח זכות מעבר הינו מעבר להולכי רגל ללא הגבלה כלשהי.                  2. בתוואי סימון זיקת הנאה ניתן לאפשר גמישות במיקומו הסופי של המעבר הציבורי בעת הגשת התכנון הסופי להיתר בניה.</p>



3. רוחבו של שטח זיקת הנאה לא יקטן מ 3 מ'.	
<b>4.2 דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל. פיתוח נופי לרבות נטיעות, פינות ישיבה, ספסלים, גני משחקים וכדומה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה.</p> <p>ג. לא תותר חדירה לתחום הדרך והמדרכה המאושרים בתכנית הרכבת הקלה.</p> <p>ד. תנאי לטופס איכלוס יהיה פיתוח מעבר ציבורי מדוב יוסף למגרש המגורים.</p> <p>ה. תנאי לתעודת גמר יהא סיום פיתוח שטח הדרך והטיפול הנופי בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	א
<b>שביל</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
מעבר ציבורי להולכי רגל ורכב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שביל ציבורי להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.. זיקת הנאה למעבר כלי רכב:</p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח בד בבד עם הקמת המבנה למגורים תוך הבטחת סלילת שביל הגישה ברוחב של ארבעה מטרים נטו ובהתאם לנספח התנועה.</p>	א



## 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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מחלט	
											שרות					עיקרי	שרות		עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	5	9	32.6	33	(3) 21	(2) 5815	(1) 2400	240	225	2950	629	1	מגורים ד'			
													280	629	1	מסחר			
											180			629	1	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
210	1		מגורים ד'
	1	מסחר	מגורים ד'
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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) מותכם 100 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
- (2) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.
- (3) 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
- (4) על פי תשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, 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	המבנה יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	אישור תכנון השטחים הציבורים מול מחלקת מבני ציבור ושפ"ע.
3	היתר איכלוס	גמר ביצוע השטחים הציבוריים לרבות פיתוח זיקת הנאה, השביל ופיתוח המעבר מרחוב דב יוסף למגרש המגורים.

**7.2 מימוש התכנית**

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה של התכנית. מובהר בזה כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. במידה ולא יינתן היתר בניה בתום 5 שנים מיום אישור התכנית יפקע תוקף הזכויות שמכוח התכנית.