

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1008390

הקמת בניין חדש ברח' שמעוני 23, ירושלים.

ירושלים

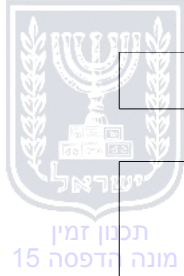
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2022

להפקיד את התכנית

30/03/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב שמעוני בשכונת גבעת הורדים, ירושלים.

התכנית מציעה הריסה של בניין קיים בן 3.5 קומות ו-7 יח"ד, ומציעה מבנה מגורים חדש בגובה של 8 קומות לרח' שמעוני, 8 קומות ממפלס השצי"פ ו-2 קומות שירות תת קרקעיות.

סה"כ 23 יח"ד ב-360%.

התכנית החלה במקום היא תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62. חלק מהזכויות המבוקשות בתכנית הינם מכח תמ"א 38 למבנים שנבנו לפני שנת 1980 ושלא עפ"י 413.



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
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	101-1008390
-------------	-------------

שטח התכנית	0.698 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

לייר

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 219300

קואורדינאטה Y 630175

1.5.2 תיאור מקום שמעוני 23, רסקו, ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30185	מוסדר	חלק	26	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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
אדריכלות	מחייב חלקית			21/02/2022	פרי חמם	13: 25 23/03/2023	מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות	לא
תנועה	מנחה			29/12/2021	יהושע גולדרינג	17: 25 15/02/2023	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		12/09/2021	אדיר אלוס	13: 24 23/03/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250		14/09/2021	אדיר אלוס	13: 24 23/03/2023	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/03/2021	תאופיק גבארה	11: 16 09/02/2022		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

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	ענבר קרסני (1)		י.קרסני ובנו חברה לבניין בע"מ	ירושלים	הל"ה	5	02-5669740	02-5610663	inbar.krasny@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הל"ה 5, ירושלים, 93661.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענבר קרסני		י.קרסני ובנו חברה לבניין בע"מ	ירושלים	הל"ה (1)	5	02-5669740	02-5610663	inbar.krasny@gmail.com

(1) כתובת: הל"ה 5, ירושלים, 93661.

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	ארלוזורוב (1)	10	02-6728017		office@tema-studio.co.il
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)				office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	(3)		072-2122388	09-7995820	tgb@012.net.il
מתכנן תנועה	מתכנן	יהושע גולדרינג			ירושלים	(4)	224			office@ygyg.co.il

(1) כתובת : ארלוזורוב.

(2) כתובת : ת.ד. 309.

(3) כתובת : טייבה 404000.

(4) כתובת : יפו 224, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מבנה קיים ובניית 8 קומות מגורים לרח' שמעוני ו-8 קומות מגורים מגובה השצ"פ עבור 23 יח"ד בניית 2 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע: מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד' והפקעה לטובת דרך.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

3. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

4. קביעת בינוי בגובה של 8 קומות מגורים לרח' שמעוני, 8 קומות מגורים מגובה השצ"פ ו-2 קומות חניה ומחסנים במרתף.

5. קביעת מס' יח"ד ל-23

6. קביעת קווי בניין

7. קביעת תכסית בינוי

8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס

10. קביעת הוראות לפיתוח שטח.

11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

12. קביעת הוראות להריסת מבנים.

13. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

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 ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2	מבנה להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	689	100
סה"כ	689	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	55.51	7.96
מגורים ד'	642.08	92.04
סה"כ	697.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הדירות בחלק הדרומי של המגרש יחלו בגובה השצ"פ, הדירות בחלק הצפוני של המגרש יחלו בקומה אחת מעל מפלס הרחוב.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת בניין חדש, בהתאם לנספח בינוי. 2. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה. 4. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 5. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. 6. גגות המבנה יהיו שטוחים. 7. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכונות/טכניים ככל שידרשו. 8. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. 9. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה 10. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. יותר שילוב של חומרי בניה אחרים ובלבד שכמות האבן לא תפחת מ-60% משטח חזיתות המבנה. 11. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הינם מחייבים. תותר גמישות של עד 0.5 מ' לעת מתן היתר בניה. 12. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית. 13. גובה גדרות הפיתוח לכיוון רחוב שמעוני לא יעלה על 1.20 מ'. 14. במידה וידרשו קירות תמך גובה קירות אלה לא יעלה על 2.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה. 15. בכל המקומות האפשריים לאורך החזית הפונה לרחוב שמעוני יתוכנן גינן בעומק של לא פחות מ-1.5 מ' עבור שתילה של עצים בוגרים בהתאם למסומן בספח הבינוי. 16. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 17. תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ג	חניה 1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. יותר השימוש במתקני חניה תקניים. 3. מקומות חניה לאופניים עפ"י תקן החניה הארצי. במקרים בהם המחסן הדירתי גדול מ 6 מ"ר, ניתן לקבוע כי חניית האופניים תהייה במחסן הדירתי, ובלבד שקיימת נגישות נוחה להסעת אופניים למחסן, לרבות מעלית שאורכה לפחות 2 מ'.



מגורים ד'	4.1
4. יש להסדיר לפחות 2 תאי חניה בתחום המגרש לפני הכניסה למתקן החניה כך שתתאפשר יציאת רכבים מהמתקן ללא הפרעה.	
ד 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
ה הריסות ופינויים סימון מהתשריט : מבנה להריסה 1. הבניין המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת בניין זה (כחלק מהיתר הבניה עבור הבניין החדש).	
ו סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת. 3. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.	
ז עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה , חלקה , ללא סיתות , אסורה. 2. מרפסות א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. ג. תותר הקמת מרפסת זיז אחת לכל יחידת דיור בלבד. ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ה. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.	
ח פסולת בניין באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה , שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.	
ט קווי בנין קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 1. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת למפלס קומת הקרקע	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מגורים ד'	4.1
(מגורים ושטחי שירות). 2. קו בנין עילי הינו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.	
תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 2. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח. 4. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 5. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 6. תנאי להיתר תיאום עם אדריכל העיר. 7. תנאי לאיכלוס יהיה נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם שפ"ע. 8. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.	י
חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המיבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה. על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008). ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.	יא
שמירה על עצים בוגרים עצים לעקירה/ שימור/ העתקה: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי	יב



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ד'
	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. 3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח בצבע כתום מיועדים להעתקה ויוענקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, תזמון ההעתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 1. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר,
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור 1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. 2. שטח ההפקעה ביעוד דרך, ישמש בתת הקרקע לחניה/ מערכות טכניות ומעל הקרקע תותר הבלטת מרפסות על פי קווי בניין.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	642.08	2140	371	0	1395	360 (1)	50 (2)	23	38.6 (3)	10	2	4	4	5	1 (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
338 (5)	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו עבור שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 360% מגודל חלקה לפני הפקעה.
- (2) 50% מגודל חלקה לפני הפקעה.
- (3) +770 מפלס אבסולוטי של גג המבנה. מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה של 150 ס"מ, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.
- (4) קו בניין קדמי יחושב מגבול החלקה לאחר הפקעה.
- (5) 138 מ"ר מרפסות מקורות במסגרת 6 מ"ר לכל דירה. 200 מ"ר מרפסות לא מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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

6.2**הפקעות ו/או רישום**

- א. 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.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ג. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בנין חדש במסגרת פינוי בינוי	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.