

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0552596

מתחם מגורים ברחוב הלו, 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 :
22/04/2018

להפקיד את התכנית
22/08/2018

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התוכנית משתרעת על מגרש בשטח של 1871 מ"ר, ברח' חיים הדר על מדרון תלול בצד הצפון-מזרחי של שכונת גבעת מרדכי בירושלים.

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את יעוד הקרקע במגרש ממגורים 1 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולהוסיף שטחי בניה וזאת ע"מ להקים שני בנייני מגורים וחניון תת קרקעי.

התכנית מציעה מבני מגורים מדורגים בני 6 קומות בכל חתך. המבנים יושבים מעל לקומות חניה, ח.טכניים ומחסנים.

מספר יח"ד בתוכנית הינו 40.

בקומת הקרקע של המבנה הדרומי מוצע שטח ציבורי בנוי עבור צרכי קהילה וחברה בהיקף של 130 מ"ר. אחוזי הבניה למגורים - כלל השטחים העיקריים ושטחי שרות מעל למפלס הכניסה הנם 240% .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
כיום המגרשים אינם בנויים

מעמד מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :
מגיש התוכנית הוא חוכר הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מגורים ברחוב הדר, ירושלים

ומספר התכנית

101-0552596

מספר התכנית

1.871 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

קואורדינאטה Y

218825

630175

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הנמצא מזרחית לרחוב הדר, על מדרון תלול בצד הצפון-מזרחי של שכונת גבעת מרדכי בירושלים.

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
		הדר חיים	ירושלים

שכונה גבעת מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30183	מוסדר	חלק	170	

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
3642	4

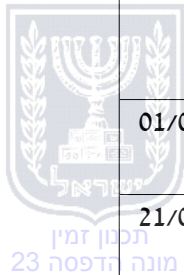
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1988	954	3151	תכנית זו מחליפה את תכנית 3642	החלפה	3642
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נחום מלצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נחום מלצר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	19/08/2018	נחום מלצר	19/08/2018	נספח בינוי ופיתוח- מחייב לעניין מס' קומות וגובה	לא
תנועה	מנחה	1: 200		05/06/2018	מיכאל נקמן	05/06/2018	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/08/2011	ראובן אלסטר	12/07/2017	תשריט מצב מאושר	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			א. פמיני ייזום והשקעות בע"מ 51365386	ירושלים	יפו	234	02-6540998		udi@udi-famini.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל באמצעות רמ"י	ירושלים	יפו	216	02-5318888		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחום מלצר	10346	נ. מלצר י. אפריל - אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	2	02-6509323		itzik@maarcs.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		
	יועץ תחבורה	מיכאל נקמן	05542		אלון שבות	(1)		02-9931024		nakman73@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 109.





תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 שני מבנים חדשים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות להקמת שני מבני מגורים חדשים בשטח התכנית.
3. קביעת קווי בניין מרביים.
4. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית.
5. קביעת מס' יח"ד בשטח התכנית ל-40.
6. קביעת גובה המבנים וכן קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה ועוד קומה אחת מתחת למפלס הכניסה, היושבות מעל 3 קומות חניה ומחסנים.
7. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
8. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה ואכלוס.
9. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי מבונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,871	100

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,871	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,875.49	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,875.49	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. שטח לשימושים הבאים בלבד: מועדון לקשיש / מועדונית לילדים המתמודדים עם מוגבלויות פיזיות / מסגרת יום לבעלי מוגבלויות פיזיות, אשר תאפר גמישות ואפשרויות שונות במשך שעות היום / דירה עבור בעלי מוגבלויות פיזיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית שני מבנים בני 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. מרחק מזערי בין הבניינים, בקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת, יהיה 6 מ'.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים הנו 730.30 כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת - אסורה.</p> <p>5. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>6. יתוכננו רחבות הערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה וביציאה מן הדירות, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות אבן לא יעלו על 1.2 מ' גובה ממפלס הרחוב הסמוך.</p> <p>2. גובה קירות התמך כלפי חלקה 168 לא יעלה על 1.5 מ' בייחס למפלס 724.50. ניתן לבנות קיר תמך נוסף לאחר מדרגה אופקית- טרסה ברוחב מזערי של 1.5 מ'. גובה הקיר הנוסף יהיה בעל אותן המגבלות. בטרסה תמולא אדמת גן, תתוכנן מערכת השקיה והיא תגונן ע"מ למתן את מופע הקיר.</p> <p>3. הקירות התומכים יחופו באבן טבעית. ראש הקיר (קופינג) יהיה מאבן טבעית אשר עוביה לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>4. המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים הפנויים במגרש יהיו שטחים חדירי מים. שטחם לא יופחת מ- 15% משטח המגרש, וזאת 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</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>וחלוקים). מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים הנדסיים. במידה ורוצים להשאיר פחות שטח, יש להציע אמצעים להגברת חדור מי הנגר לקרקע.</p>
ד	<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה 1. העץ המסומן בתשריט לעקירה ייעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, כפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. באחריות היזם להוציא רישיון עקירה לעץ כחוק במחלקת הגננות.</p>
ה	<p>קווי בנין סימון מהתשריט : קו בנין תחת/ תת קרקעי 1. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת-קרקעי המסומן בתשריט הנו עבור חניה, מחסנים ושטחי שירות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. 3. קומת הכניסה לחניון הנה תת קרקעית בחלקה ולה חזית הפונה לכביש מכיוון מזרח, מחזית זו תותר כניסה לחניון הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ו	<p>גמישות לתכנית 1. יותר שינוי מפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בגובה מרבי של הבינוי, כל עוד לא יהיה מעבר ל- 1.2 מ' ממפלס הרחוב הסמוך בנקודות הכניסה למגרש.</p>
ז	<p>חניה 1. חניה תוכשר בתוך המגרש בלבד על פי התקן התקף במועד מתן היתר הבניה. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד לנושא החניה. 2. תותר תוספת שטחי חניה תת-קרקעיים, בכפוף לתקן התקף לעת מתן היתרי הבניה, וזאת ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בבקשת הקלה לצורך זה ובלבד שמס' מקומות החניה במרתפי החניה לא יעלה על הדרוש בתקן. 3. תותר התקנת מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p>
ח	<p>הפקעות לצרכי ציבור 1. בהתאם לנספח הבינוי, שטח בנוי בהיקף של 130 מ"ר בקומת הקרקע בחלקו המערבי של הבניין הדרומי יוקצה לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 בלבד. שטח בנוי זה יימסר לרשות המקומית כבנוי ברמת מעטפת בלבד. 2. לשטח ציבורי זה תתוכנן גישה להולכי רגל, נגישה ונפרדת מן הגישה לבנייני המגורים, מהמדרכה ועד לכניסה הראשית. הגישה תהיה בתחום המגרש או מכיוון המעבר הציבורי מדרום לגבול התכנית. 3. לשטח ציבורי זה יוקצו מקומות חניה נגישים על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. 4. מיקום השטח הציבורי, כהפרשה מבונה לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 מסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרום-מערבית של הבניין הדרומי. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין מיקום זה. התכנון המפורט של השטח הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ציבור. בעלות העירייה בשטח זה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>5. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטח הציבורי המבונה לפי תכנית זו לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העיריה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח של 130 מ"ר בתחום בניין המגורים כמסומן בנספח הבינוי לצורכי ציבור לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 בלבד ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה זה בקומת הקרקע של הבניין הדרומי (כמפורט בנספח הבינוי) לצורכי ציבור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטח הציבורי.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה והסדרי תנועה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חח"י.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר לפתרונות המיגון.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור כב"א כולל הגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי הכבאות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מח' שפ"ע לקבלת היתר לעקירת העץ המסומן בתשריט.</p> <p>11. תנאי לתמך היתר בניה יהיה תאום ואישור מח' אכה"ס בעירייה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מח' תברואה לעניין פתרונות פינוי אשפה משטח המגרש כגון מספר מתקני ומכלי האשפה ונפחם וכן תאום הגישה עבור רכב פינוי האשפה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות כמצוין בטבלה מס' 5 הנו מחייב וכל סטייה ממנו יהווה כסטייה ניכרת. 3. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>יא</p>
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה.</p>	<p>יב</p>
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 לבניין הדרומי יהיה העברה בפועל של השטח הציבורי הבנוי לידי עיריית ירושלים ברמת מעטפת. 2. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	<p>יג</p>
<p>עתיקות</p> <p>1. 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>	<p>יד</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	4	6	(2)	40	45	493	9640	4750	(1) 320	800	(1) 3370	1871	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
									130				130		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
400 (4)	(3)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחי בניה עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת..
- (2) כמפורט בנספח הבינוי + - 1 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) לא יותר ניוד שטחי הבניה למרפסות לשימושים אחרים בבניין. לא תותר סגירת המרפסות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 כתב שיפוי

1. מגיש התכנית יגיש כתב שיפוי לוועדה מקומית

6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, זאת בהתאם להיקף השטחים המנוצלים המוגשים להיתרי הבניה השונים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית החנייה התת"ק במלואה וכן המבנה הדרומי	
2	בניית המבנה הצפוני	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23