

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0682716

הרחבת דיור נחל רפאים 21,23 רמת בית שמש א'

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם הנמצא ברח' נחל רפאים ברמת בית שמש א'. המתחם מחולק ל-2 מבנים זהים : רפאים 21 ו-23, ובכל אחד קיימים 6 קוטגים טוריים. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש הוא 108. המגרש מוגדר כאיזור מגורים א' עם שטח בניה עיקרי של 1500 מ"ר המחולק בין 12 יח"ד.
2. יצא היתר בנייה מס. 96185 בתאריך 31.07.1996 כולל 1456 מ"ר שטח עיקרי. לאחר האיכלוס ניתנו מספר היתרי בנייה לסגירת חניה מקורה לצורך מחסן. היתרים אלו מסומנים בנספחי הבינוי. אין בתכנית חריגות בנייה המיועדות להריסה.
3. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד גבוה, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.
4. התכנית מציעה הרחבת הדירות ע"י השלמת קומת המרתף, סגירת חניה מקורה ומרפסות ובניה בגינה. כמו כן, התכנית מציעה המרת שטחים קיימים משירות למגורים.
5. בפועל, קיים מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה, כולם כלולים בשינוי התב"ע.
6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.
7. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א (א), 12 ו-14. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ-500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| הרחבת דיור נחל רפאים 21,23 רמת בית שמש א' | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 102-0682716 | מספר התכנית | |
| 2.791 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| לא | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מקומית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5 | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | בית שמש |
| קואורדינאטה X | 199763 |
| קואורדינאטה Y | 624243 |

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש א'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-----------|---------|
| | 21 | נחל רפאים | בית שמש |
| | 23 | נחל רפאים | בית שמש |

רמת בית שמש א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34271 | מוסדר | חלק | 20 | |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 108 | מ/י במ/ 836 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| מי/במ/ 836 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 836 ממשיכות לחול. | 4315 | 3773 | 22/06/1995 |
| בש/ 836 ז | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 836 /ז. הוראות תכנית בש/ 836 /ז תחולנה על תכנית זו. | 5601 | 747 | 30/11/2006 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | טרייסי סקריליף | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | טרייסי סקריליף | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מספר 1-נחל רפאים 21 | 11: 54 07/05/2019 | טרייסי סקריליף | 07/05/2019 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | נספח מספר 2-נחל רפאים 23 | 11: 55 07/05/2019 | טרייסי סקריליף | 07/05/2019 | 2 | 1: 100 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | נספח מספר 3-נספח חניה | 11: 55 07/05/2019 | טרייסי סקריליף | 07/05/2019 | 3 | 1: 250 | רקע | חניה |
| לא | נספח מספר 4-נספח תמונות | 11: 55 07/05/2019 | טרייסי סקריליף | 07/05/2019 | 4 | 1: 250 | רקע | פיתוח סביבתי |
| לא | מצב מאושר | 11: 56 07/05/2019 | טרייסי סקריליף | 07/03/2019 | | 1: 500 | 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

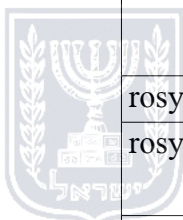
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-----------------|
| | פרטי | אליעזר רוזנבלום | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 02-9951107 | 02-9951107 | rosy379@aol.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-----------------|
| פרטי | אליעזר רוזנבלום | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 02-9951107 | 02-9951107 | rosy379@aol.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|---------------------|---------------|----------------------|---------|-----------|-----|-------------|-------------|-----------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | 216 | 02-5318888 | 02-5318888 | |
| חוכר | | יוסף בן לולו | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9994049 | 02-9994049 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | מיכלי בן לולו | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9994049 | 02-9994049 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | ברוך יעקובוביץ | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9994278 | 02-9994278 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | שלומית יעקובוביץ | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9994278 | 02-9994278 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | אורטל ישי | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 077-2181920 | 077-2181920 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | עמוס ישי | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 077-2181920 | 077-2181920 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | אהרון כהן | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 02-9994270 | 02-9994270 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | רבקה כהן | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 02-9994270 | 02-9994270 | rosy379@aol.com |



| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|-------------------------|------------|----------|---------|-----------|-----|-------------|-------------|-----------------|
| חוכר | | מרים לויתן | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9992674 | 02-9992674 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | מרק לויתן | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9992674 | 02-9992674 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | יוסף איתן נוסבכר | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9996230 | 02-9996230 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | ליסה נוסבכר | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9996230 | 02-9996230 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | דבורה לוריאן סאסן | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9994142 | 02-9994142 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | יונתן מרק סאסן | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9994142 | 02-9994142 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | מיכאל לי סטרין | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 077-7992284 | 077-7992284 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | צילה סטרין | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 077-7992284 | 077-7992284 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | אבי פרטיג | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9997523 | 02-9997523 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | אסתר הינדה פרטיג | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 02-9997523 | 02-9997523 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | אליעזר רוזנבלום | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 02-9951107 | 02-9951107 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | שרית רוזנבלום | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 02-9951107 | 02-9951107 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | אריה רנדל | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 077-2181920 | 077-2181920 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | שירלי רנדל | | | בית שמש | נחל רפאים | 23 | 077-2181920 | 077-2181920 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | חיה שניצר | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 077-9124275 | 077-9124275 | rosy379@aol.com |
| חוכר | | נתנאל אברהם שניצר | | | בית שמש | נחל רפאים | 21 | 077-9124275 | 077-9124275 | rosy379@aol.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הנדל אריה מספר דרכון-488380026

הנדל שירלי מספר דרכון-521883883

פרטיג אבי מספר דרכון-154591584

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | עורך ראשי | טרייסי סקריליף | 84211 | | בית שמש | נחל לכיש | 24 | 02-9921380 | 02-9920865 | skriloff@bez eqint.net |
| | מודד | סרגיי טלפה | 945 | | אביעזר | (1) | | | | srgtip4@gma il.com |

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



משרד תכנון ופיקוח
הנדסה 9



משרד תכנון ופיקוח
הנדסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 12 יחידות דיור קיימות ברח' נחל רפאים 21 ו-23 ברמת בית שמש 'א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזורי מגורים 'א' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'א'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 2,979.78 מ"ר (מתוכם 1,939.68 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,040.1 מ"ר שטחי שרות, בהתאם לסעיף 62א (א) 12, 15 ו-16 בחוק.

- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

- הריסת מבנים ע"פ המסומן בתשריט ובנספחי בינוי, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 108 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| להריסה | מגורים א' | 108 |
| מבנה מוצע | מגורים א' | 108 |

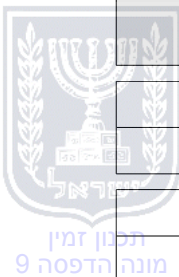
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 2,747 | 100 |
| סה"כ | 2,747 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 2,791.54 | 100 |
| סה"כ | 2,791.54 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| אדריכלות | א |
| א. מחסנים - תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן רצוי שהמחסן יהיה בתחום קווי הבנין. | |
| בינוי ו/או פיתוח | ב |
| תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו. | |
| היטל השבחה | ג |
| 1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק. | |
| סטיה ניכרת | ד |
| 1. מס' הקומות עפ"י המופיע בנספחי הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 1-2 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול במגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 4. השטחים המפורטים בנספחים מספר 1-2 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001. | |
| עיצוב אדריכלי | ה |
| הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה. | |
| פסולת בניין | ו |
| 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. | |
| קווי בנין | ז |
| קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי. | |
| תנאים למתן היתרי בניה | ח |
| 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון | |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|---|
| | <p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדות הבניין , מפלסי בינוי ופיתוח , מפלס חצר , קירות תומכים , חתכים , חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה , ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות , חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתונות למעלית, פרטי בנייה , מיקום וצורה של מסתורי כביסה . ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/ או דרך 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) , צנורות 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 ע"י הרשות המקומית . ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה יסומן להריסה. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.</p> |
| ט | <p>כתב שיפוי</p> <p>תנאי למתן תוקף סופי של תב"ע זו הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית.</p> |
| י | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים . נציג מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|---------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------|--------------------|-----------------|---------|-----------------|-------------------|--------|-----|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש כללי | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 2 | 7.6 | 6 | 1374.07 | 237.91 | | 166.32 | 969.84 | נחל רפאים 21 | מגורים | אי' |
| | | | | 2 | 7.6 | 6 | 1605.71 | 469.55 | | 166.32 | 969.84 | נחל רפאים 23 | מגורים | אי' | |
| 5 | 2 | 3 | 3 | | | 12 | 2979.78 | 707.46 | | 332.64 | 1939.68 | 2790 | <סך הכל> | מגורים | אי' |

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



6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

6.2 הנחיות מיוחדות

יש לרשום הערות אזהרה בלשכת המקרקעין שקיימות חריגות בניה בגוש 34271, חלקה 20-בתתי חלקות 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, חלקות 11 ו-12.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------|-----------------------------|
| 1 | שלבי הביצוע | תותר בנייה בכל יחדיה בנפרד. |

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

