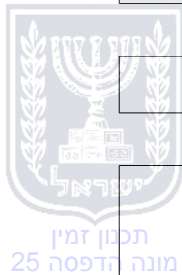


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0918490

בית הערבה 16



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/05/2021

להפקיד את התכנית

31/10/2021

יו"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

מצב קיים :

בתחום חלקה 98 שבגוש 30116, חלה תכנית 101-0225276 המאפשרת בניוי מבנה מגורים בן 5 קומות על קרקעות, ובו 9 יח"ד.  
כמו כן התכנית מתירה בניית קומת מרתף תת-קרקעיות עבור חניון, מחסנים וכד',

מצב מוצע :

התכנית החדשה מציעה תוספת שטחים בחלקה, לכדי 240% בניה על קרקעיים מרביים, ותוספת קומה על קרקעית-סה"כ 6 קומות על קרקעיות, וכן תוספת יח"ד.  
כמו כן, התכנית מציעה תוספת שטחים בתת הקרקע וקומה תת-קרקעית לשימוש חניות, מחסנים וכד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית בית הערבה 16

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0918490

0.498 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 221050  
 קואורדינאטה Y 628600

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת ארנונה, פינת הרחובות בית הערבה ואפרתה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית הערבה	16	

שכונה ארנונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30116	מוסדר	חלק	98	

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2016	5140	7246	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0225276	החלפה	101-0225276
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מולכו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מולכו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1: בינוי ופיתוח מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, גובה מבנה, נסיגות, מפלס הכניסה לבניין	13: 35 05/09/2021	יעקב מולכו	05/09/2021	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2: חתכים וחזיתות מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, גובה מבנה, נסיגות, מפלס הכניסה לבניין	13: 36 05/09/2021	יעקב מולכו	05/09/2021	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 3: תנועה וחנייה	16: 23 26/08/2021	יוסף שטרן	26/08/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	17: 22 23/11/2020	יורם אלישיב	16/05/2018	1	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	פקס	דוא"ל
	פרטי	יששכר מרגלית		נטע יששכר יזמות בע"מ	אשדוד	(1)	9	053-3118299		ym118299@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כתובת: טרומפלדור 9, אשדוד.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב מולכו	13571	י. מולכו אדריכלים בע"מ	ירושלים	(1)	11	02-6711616	02-6711822	yacov@molho.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים (2)	9	02-6793012		office@elyashiv1.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסף שטרן	112234	שטרן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(3)	3	02-6569010		yossi@ysterneng.com

(1) כתובת: מפלס הכניסה בחזית בניין הקרן לירושלים.

(2) כתובת: א.ת. תלפיות.

(3) כתובת: פועלי צדק 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 למגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה על קרקעית ולבניה תת קרקעית
4. קביעת שטחי הבניה
5. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
7. קביעת גובה בינוי
8. קביעת מספר יח"ד
9. קביעת תכסית בינוי
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	498	100
סה"כ	498	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	498.84	100
סה"כ	498.84	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד'.</li> <li>תותר הקמת תוספות בנייה ובנייה חדשה בהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-2</li> <li>לא תותר הצבת אלמנטים טכניים ע"ג החזיתות החיצוניות, יש למקם אלמנטים אלה בגגות המבנה, או במקומות הייעודיים שיצוינו בהגשה להיתר</li> <li>תותר הצבת שעוני מים ופילרים ע"פ תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו</li> <li>פתרון אצירת אשפה יהיה בתחום המגרש, וע"פ עקרונות אגף התברואה-עיריית י-ם כמופיע בנספחי הבינוי</li> <li>מפלס כניסה קובעת יהיה בהתאם למופיע בנספחי הבינוי מספר 1-2</li> <li>גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו</li> <li>תוקם גדר אבן חדשה בגבול הקדמי של החלקה בגובה 3 שורות אבן ונדבך בהתאם לקיים ברחוב ובכל מקרה גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ, ומעליה תותר הקמת גדר קלה</li> <li>הוראות פיתוח:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>מפלסי הפיתוח שבצידו המערבי ובצידו המזרחי של המגרש הסמוכים לדירות שבקומת קרקע ושקומה 1- יהיו בהתאם למוצע בנספח הבינוי, תותר גמישות של עד 50 ס"מ ממפלסים אבסולוטיים אלו.</li> <li>הבינוי יהיה ללא קירות תמך, מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למפלסי הרחוב ולחלקות המצרניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>מרפסות:</li> <li>המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</li> <li>שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך.</li> <li>מרבית יח"ד המוצעות יהיו בשטח מרבי של 95 מ"ר עיקרי וממ"ד.</li> </ol> </li> </ol>
ב	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החנייה תהיה תת קרקעית</li> <li>הסדרי התנועה והחנייה, לרבות החניון התת קרקעי יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ועל פי מידות תקניות, לרבות תכנון הרמפות, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, מערך החניה ומספר מקומות החנייה</li> <li>תותר הצבת מתקני חנייה לרבות מכפילי חנייה, מעלית רכב וכד, והשימוש בהם יהיה בהתאם</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ג'
	<p>לשיקול דעת הוועדה המקומית בשלב הרישוי</p> <p>4. יותר אוורור קומת החנייה ישירות אל החוף אך לא ישירות אל הרחוב</p> <p>5. תותר גישה לחניון דרך החלקה הסמוכה - חלקה 101</p> <p>6. תותר גמישות במפלסי החנייה התת קרקעיים המופיעים בנספחי הבינוי 1 ו-2 ובנספח התנועה</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לגג תוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תותר הקמת חדר יציאה לגג, ע"פ עקרונות נספח בינוי 2-1.</p> <p>4. תותר יציאה ישירה מהקומה העליונה ישירות אל הגג העליון.</p> <p>5. לא תותר הקמה של קירוי או סגירה של מרפסת זו באופן שמייצר קומה נוספת.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי בניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת</p> <p>2. מספר הקומות בבניין כמפורט בטבלה 5, הינו מרבי, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת</p> <p>3. שלביות הביצוע במפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת</p> <p>4. גובה הבניין כמפורט בטבלה 5, והינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת, למעט גמישות כמפורט בסעיף 4.1 י'</p> <p>5. מפלס כניסה לבניין המופיע בנספחי הבינוי 1 ו-2 הינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת, למעט גמישות כמפורט בסעיף 4.1 י'</p> <p>6. קווי הבניין העיליים הנוגעים למפלס המגורים ה' הינם מחייבים, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת</p>
ו	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה מקווי הבניין, העולה</p>



## 4.1

## מגורים ג'

על 10% מכל אחד מאלו לפי העניין

## קווי בנין

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט
- קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע
- תותר חריגה מקווי הבניין עבור הקמת מתקני גז/חשמל/מים, אלמנטים קלים להצללה וכד'

## קווי בנין

סימון מהתשריט: קו בנין עילי

- קו זה הינו קו המגדיר את התחום המותר לבנייה החל בקומת המגורים העליונה-מפלס ה' שבנספחי הבינוי 1-2
- תותר חריגה מקו בניין זה עבור הקמת אלמנטים קלים להצללה, גישה לגג עליון וכד'.

## הנחיות מיוחדות

- בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" תותר הקמת מבנה בנוי, סגור, מקורה ומחופה עבור קירוי וסגירת פיר מעלית רכב, וכן עבודות הפיתוח שסמוכות אליו לרבות הקמת גדרות בנויות ומחופות, גננות וכו'
- גובה הבינוי המירבי בתחום זה, יהיה עד למפלס מגורים א', שבנספחי הבינוי 1-2
- כל תוספת שטחים הנובעת מהקמת מבנה קירוי פיר מעלית הרכב, במידה ותדרש, תהיה בנוסף למנין השטחים המפורטים בטבלה 5

## תנאים למתן היתרי בניה

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
- תאום עם חברת החשמל
- הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשדד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה
- אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תיאום עם רשות העתיקות
- ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא.
- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש
- תאום הבקשה עם רשות הכבאות
- לא יינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו באם לא יוטמעו השינויים הנוגעים לעקרונות התכנון ביחס למרחב הציבורי, כמופיע בנספחי הבינוי 1 ו-2, בהשוואה להיתר הבניה המאושר שמספרו 2016/0846
- תיאום ואישור מחלקת איכות הסביבה, לרבות עניין אוורור החניון
- 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

מגורים ג'	4.1
<p>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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח, בין היתר לשתילת עצים, ונתון לאישור אגף שפ"ע לשתילה וחיבור למים</p> <p>14. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש, לאישור אגף שפ"ע</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>תכנון המתחם כולו ייעשה תוך מתן דגש להעברת מי נגר (כולל ממשטחים מבונים כגון גגות ומרפסות) לשטחים מגוננים בתחום המתחם, ולשטחים פתוחים מחוצה לו, בתיאום עם מח' איכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית, לחלופין ניתן יהיה להקטין התכסית הפנויה עד לכדי 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>	יא
<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>יותר שינוי גובה של עד 0.5 מ' מהמופיע בנספח הבינוי</p>	יב



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 2	6	(4) 21	11	45	(3) 240	(2) 850		245.2	(1) 950	498	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

מגורים ג'	יעוד	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		155 (7)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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**

**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.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. יותר ניוד שטחים ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה.

תוספת שטחים עבור הקמת מבנה קירוי פיר מעלית הרכב, תהיה בנוסף למנין השטחים המפורטים בטבלה זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ניתן יהיה להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות.

(2) במידה ולעת מתן היתר הבניה יוכר הצורך בהרחבת קומות המרתף ו/או בתוספת קומות מרתף תת קרקעיות, קומות אלו ושטחיהן יתאפשרו בתכנית זו. תיאום הרחבת קומת המרתף ו/או קומות המרתף הנוספות כאמור ייעשה בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שיובטח כי קומות אלו ושטחים נוספים אלו ייעשו בתת הקרקע בלבד. וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

(3) נתון זה מתייחס לבנייה על קרקעית מרבית ללא שטחי מרפסות.

(4) מעל מפלס זה תותר הקמת חדר יציאה לגג וכן מעקה תקני בנוי/מסתור מערכות בנוי ואטומים..

(5) תותר חריגה ממספר זה.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס איכלוס	פיתוח חלקה 101 לשביעות רצון מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25